

# PLU



Ville de  
Saint-Tropez

## Plan Local d'Urbanisme



### Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Approbation par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013

### Modification n° 3

Portant sur les évolutions apportées par la Loi ALUR du 24 mars 2014  
et des corrections diverses

Dossier soumis à Enquête Publique

### Règlement

sdp.conseils  
Août 2017

## Sommaire

---

1. DISPOSITIONS GENERALES .....	3
2. DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	6
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	16
ZONE UC.....	27
ZONE UD.....	37
ZONE UE1 .....	46
ZONE UF .....	54
ZONE UG .....	61
ZONE UP.....	67
ZONE AUEPi.....	72
ZONE AUP .....	76
ZONE A .....	79
ZONE N .....	86
ANNEXE 1 : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination ..	94
ANNEXE 2 : Lexique explicatif .....	95
ANNEXE 3 : Voies identifiées au titre des articles 10 .....	102
ANNEXE 4 : Bâti patrimonial.....	103

## 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**

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans les conditions définies aux articles L.152-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 3 - Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Conformément à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés. Il pourra donc être dérogé aux articles 3 à 13 de chaque zone pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour des motifs technique, juridique ou économique dûment démontrés.

#### **ARTICLE 4 - 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 5 - La reconstruction**

L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

Dans les zones où les nouvelles constructions ne sont pas admises, le PLU prévoit conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, que les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une reconstruction à l'identique, étant entendu que par décision<sup>1</sup> de la Cour Administrative d'Appel de Lyon du 01 octobre 2013, une modification légère de l'aspect extérieur de la construction par rapport à la construction préexistante ne fait pas obstacle à l'application dudit article.

#### **ARTICLE 6 - 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 7 - Bande des 100 mètres à partir du rivage**

Conformément aux dispositions des articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 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.

<sup>1</sup> Décision n° 13LY00315 : « *Considérant (...) que la seule circonstance qu'une nouvelle fenêtre serait ouverte en façade sud n'est, en tout état de cause, pas susceptible de faire obstacle à l'application de l'(ancien) article L. 111-3 du code de l'urbanisme ; (...)* »

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans cette bande littorale.

#### **ARTICLE 8 - Rejet d'eaux pluviales**

Pour les projets soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de l'article L.214-1 du Code de l'Environnement, il est fortement conseillé aux pétitionnaires de se reporter aux « *règles générales à prendre en compte dans la conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var* » édictées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN).

*« Rubrique 2.1.5.0. : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*

- 1. Supérieure ou égale à 20 ha : (A) projet soumis à autorisation*
- 2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : (D) projet soumis à déclaration »*

#### **ARTICLE 9 - Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires**

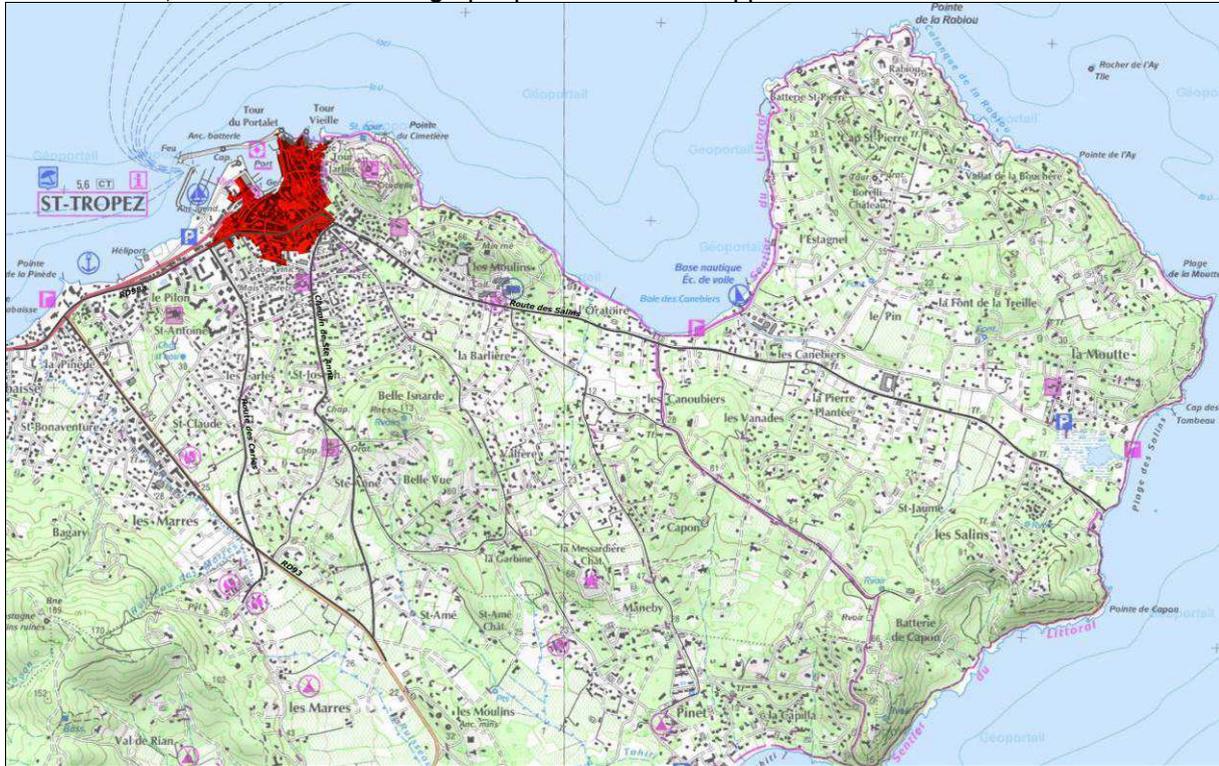
Les enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires sont soumis à une autorisation préfectorale et doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Environnement.

## 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

## Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Règlement - version Enquête Publique

### 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.151-19 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.111-38 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, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 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.

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			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
<b>Les changements de destinations</b>	Autres qu'en faveur de l'habitation ou des commerces sous réserve des dispositions énoncées à l'article 2		Autres qu'en faveur de l'habitation ou des commerces sous réserve des dispositions énoncées à l'article 2			Autres qu'en faveur de l'habitation et des bureaux sous réserve des dispositions énoncées à l'article 2
<b>Les exhaussements</b>	X	X	X		X	X
<b>Les affouillements</b>			X			
<b>La reconstruction</b>			X			
<b>Autres</b>			Constructions dans les espaces libres, y compris les piscines			

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

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

- 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
<b>Les changements de destination</b> 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 <sup>2</sup> supplémentaires	X					X
<b>La reconstruction à l'identique uniquement en cas de sinistre ou de péril</b> (au titre de l'article L.511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)	X	X	X	X	X	X
<b>Autres</b>	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 UA2, UA4, UA5 et UA6 :**

- Un volume en souterrain :
  - Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
  - A l'exception des garages et parkings souterrains, ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur. Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
  - Pouvant être réalisé sur la totalité de l'unité foncière ;
  - Limité à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 6,20 m au regard de la profondeur maximale des affouillements, hors vide sanitaire.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :

- Seuls sont autorisés :
  - Les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains ;
  - Les exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement, limités à 2 mètres de hauteur.
- Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
  
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.

### **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**

Sans objet.

**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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

**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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

**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**

**1. Conditions de mesure :**

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, y compris les extensions à créer, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à 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 :**

Lorsqu'ils sont admis, la hauteur des abris de jardin, pool-house et garages ne peut excéder 3 m à l'égout.

**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

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

- 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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

#### Façades

- 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.
- Les stores, hormis pour les commerces en rez-de-chaussée, sont interdits.
- Si elles ont été modifiées par des remaniements successifs, les façades restaurées doivent être remises dans le respect des dispositions d'origine.  
Lors du décroustage 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<sup>e</sup> 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° sans persiennes en façade.  
Les persiennes à lames rases ou provençales seront maintenus et restitués à l'identique.  
Les persiennes métalliques articulées se rabattant en tableau, des édifices du XIX°, seront maintenus et restitués selon les dispositions d'origine.  
Les volets et contrevents seront peints dans une teinte définie par l'architecte consultant selon le nuancier de la ville  
Les volets persiennés sont admis.
- Lors d'opération de ravalement, les réseaux seront systématiquement passés à l'intérieur de l'édifice.

Soubassements et façades commerciales

- **Soubassements :** Les parements en pierre de taille seront dégagés et restitués dans leur état d'origine.
- **Portes d'entrée d'immeuble :** elles seront remises en état selon leurs matériaux d'origine. Les pierres sculptées seront restaurées. Les portes menuisées anciennes, y compris les impostes et les ferronneries, seront conservées et restaurées, elles seront cirées ou peintes. Le vernis est à proscrire.
- **Anciennes baies d'échoppes ou de magasins :** la dépose d'habillage commercial de façade sera demandée afin de restituer les anciennes ouvertures, baies en plein cintre, en arc surbaissé ou à entablement. Les menuiseries des baies commerciales seront placées en feuillure et les coffres de volets roulants intérieurs à la façade et les volets roulants derrière le vitrage. Les baies commerciales seront en retrait de 20 cm minimum par rapport à l'encadrement de la porte. Les rideaux pleins sont interdits, ils seront à maille ou perforés. Ils seront peints. Les vitrines formant saillie par rapport à la façade sont interdites. Les vitrines type XIX° 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.
- Les lambrequins sont interdits au-delà du niveau R+1.

#### Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- 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 ou en cuivre.
- 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.

#### 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.

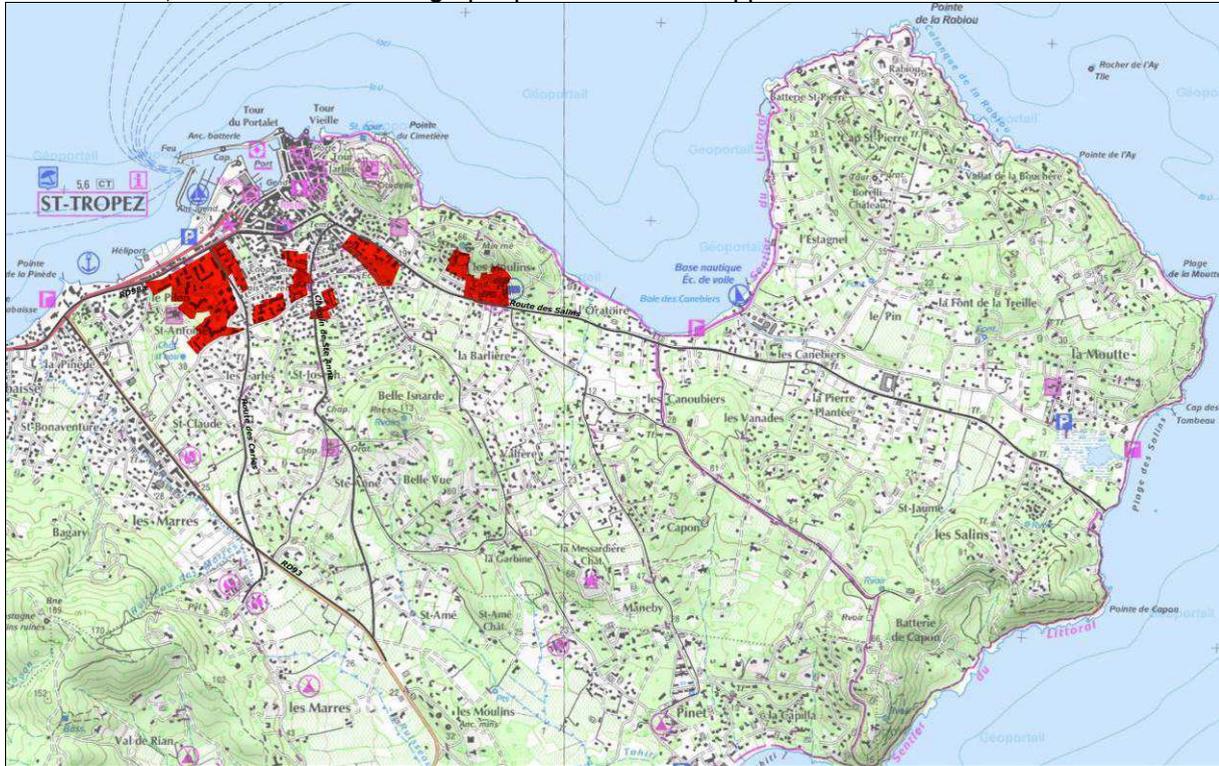
### UA - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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** : Quartier Saint-Roch
- **UB4** : Le Collège du Moulin Blanc

Et quatre sous-secteurs :

- **UB2a** : Ecole Sainte-Anne - maison de retraite
- **UB2b** : Ancienne cave coopérative
- **UB3a** : Rue du temple
- **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.151-23, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 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, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 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.

En outre sont interdits (X) :

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

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

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

- Les nouvelles constructions,
- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire des constructions existantes ou admises,

## Modification n° 3 du PLU de Saint-Tropez Règlement - version Enquête Publique

- 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 hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions suivantes :
  - La SP créée ne pourra pas représenter plus de 90% des emprises au sol des constructions existantes,
  - La SP créée ne pourra pas être supérieure à 750 m<sup>2</sup>,
  - Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.

### 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 m<sup>2</sup>.

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	

- Par ensemble collectif :
  - Une piscine et sa plage sous réserve des dispositions de l'article UB13 ; en UB2b cette disposition n'est pas réglementée,
  - Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.) ;
  - Un abri de jardin ;
- En complément des constructions d'habitation individuelles, dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 13 :
  - Les terrasses couvertes ;
  - Un garage ;
  - Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
  - Un local technique ;
  - Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.) ;
  - Un abri de jardin ;
  - Une piscine ou un bassin et sa plage.
- Pour les habitations individuelles et les bureaux uniquement, un volume en souterrain :
  - Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
  - A l'exception des garages et parkings souterrains, ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur. Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
  - Limité à 50% du volume des constructions réalisées en aérien (hors garages et terrasses couvertes) ;
  - Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions (hors annexes). Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;

- Sauf en UB2b et UB3h, limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
  - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres, hors le vide sanitaire.  
Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
  - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
  - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
  - Les murs de soutènement doivent être :
    - Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;
    - Limités à un nombre de 2 ;
    - Limités à une hauteur de 2 mètres,
    - Distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre ou d'une construction d'habitation.

## **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.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des emprises publiques.

Pour les parcelles situées le long de l'avenue Foch, les accès sont limités à 1 accès maximum par unité foncière. Dans le cas où un autre accès est possible, les accès depuis l'avenue Foch sont interdits.

## **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.  
En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.  
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- Déchets urbains

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles depuis la voie et seront intégrés à la construction ou la clôture de façon à les intégrer.

### UB - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

#### En UB1, UB3 (à l'exception d'UB3h et UB3a) et UB4 :

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,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques.

#### En UB2 :

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

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

#### En UB2b :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit s'inscrire dans les marges de recul minimales figurant sur les documents graphiques sans nécessairement constituer un front bâti d'un seul aplomb, exceptés les locaux poubelles, transformateurs ERDF, ventilations de

garages, dispositifs en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, parkings souterrains, rampes d'accès, ... qui peuvent se situer en dehors des marges de recul minimales. Pour des motifs d'insertions paysagères ou architecturales, les décrochements de façades peuvent être admis.

**En UB3a :**

L'implantation des constructions doit se faire dans le respect de l'orientation d'aménagement. A défaut d'indication figurant au plan de zonage ou à l'orientation d'aménagement, une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de voie devra être observée.

**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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

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

**Dans l'ensemble de la zone UB et sauf prescriptions particulières propres à un secteur ou à un sous-secteur :**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

**En UB2, UB2a et UB3h :**

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

**En UB2b :**

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

**En UB3a :**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 mètres minimum et dans le respect de l'orientation d'aménagement.

Pour les opérations d'ensemble, les limites à considérer sont celles du périmètre de l'opération.

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

En UB3, les constructions sur une même propriété seront implantées, sous réserve de l'article 11 :

- Soit conjointement
- Soit à au moins 5m l'une de l'autre.

Dans le reste de la zone UB, la distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante peut être respectée.

#### **UB - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sauf en UB2, UB2a, UB2b, UB3a et UB3h, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% du terrain, comprenant outre les constructions principales :

- Les terrasses couvertes, dont l'emprise au sol est limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage, dont l'emprise au sol est limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique, dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.), dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un abri de jardin, dont l'emprise au sol est limitée à 10 m<sup>2</sup>.

#### **En UB1 :**

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

#### **En UB2b :**

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

#### **En UB3a :**

Dans le respect de l'orientation d'aménagement : les constructions devront s'implanter dans les « zones d'implantation du bâti ». Pour les parcelles ne disposant pas d'une « zone d'implantation bâtie » à l'orientation d'aménagement, l'emprise au sol ne peut excéder 35%, hors piscines, plages et locaux techniques.

#### **En UB2, UB2a et UB3h :**

Non réglementé.

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.

#### **UB - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à 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 UB1 :**

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

#### **En UB2 :**

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

#### **En UB2a :**

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

#### **En UB2b :**

Les règles applicables sont celles figurant sur les documents graphiques du PLU (pièce n°3 « plans de zonage »). La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres de l'égout du toit jusqu'au terrain existant avant travaux.

#### **En UB3 et UB4 :**

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

#### **En UB3a :**

Dans le respect de l'orientation d'aménagement sans pouvoir excéder les hauteurs maximales suivantes :

- Pour les constructions à usage de commerce, et de bureaux : 4 mètres et 1 niveau
- Pour les constructions à usage de logements : 12 mètres à l'égout correspondant à 4 niveaux. Pour les constructions en R+3 (4 niveaux), le dernier niveau ne pourra excéder 50% de l'emprise de la construction.

Dans le cas de bâtiment polyfonctionnel, la hauteur à prendre en compte est celle de l'usage dominant (usage supérieur à 50% de la surface de plancher).

#### **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 UB1, UB3 (à l'exception d'UB3h et UB3a) et UB4 :**

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 6 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques et garages : 3 m à l'égout ;
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture.

**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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

Façades

- Sauf en UB2b et UB3a et sauf dispositions contraires liées aux toitures-terrasses, les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, 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<sup>er</sup> 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.
- **En UB3a** les derniers niveaux devront être traités avec un recul minimal de 2m par rapport au nu de la façade (en niveau courant). Cette disposition ne concerne pas les pignons. Les façades ne pourront excéder 20 mètres linéaires. La distance minimale entre 2 façades est de 5 mètres de large. L'intervalle sera libre de toute construction (hors mur de clôture et mur de soutènement), et fera l'objet d'un traitement paysager.

Couvertures

- **En UB2b, en UB3a, en UB3h et en UB4 :** Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Excepté en UB2b, en UB3a, en UB3h et en UB4, la couverture de toute nouvelle construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faîtage.

- 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.
- 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 en bordure des voies et espaces publics ne peuvent être constituées que de grilles, ferronneries ou grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres. En dehors de ces cas, les clôtures peuvent être pleines.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut celui-ci ne peut excéder 80 centimètres et la clôture ne peut excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Les clôtures constituées de grillages doivent être dissimulées par de la végétation naturelle.
- 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.

### **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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

#### **En UB1 :**

Il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m<sup>2</sup> pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SP,
- Les commerces : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SP jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de SP. S'y ajoute 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SP au-delà.

**En UB2 et UB3 :**

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1,5 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m<sup>2</sup> pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SP,
- Le commerce : 1 place pour 7 m<sup>2</sup> de SP.

**En UB2b :**

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

**En UB3a :**

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1.5 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place pour les deux roues par logement
- Les bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SP
- Le commerce 1 place pour 7 m<sup>2</sup> de SP

**En UB3h :**

Il est exigé pour :

- L'habitation : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m<sup>2</sup> pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et le commerce : 1 place par 10 m<sup>2</sup> 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.

La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière. Excepté en secteur UB2b, la 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 m<sup>2</sup> 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.

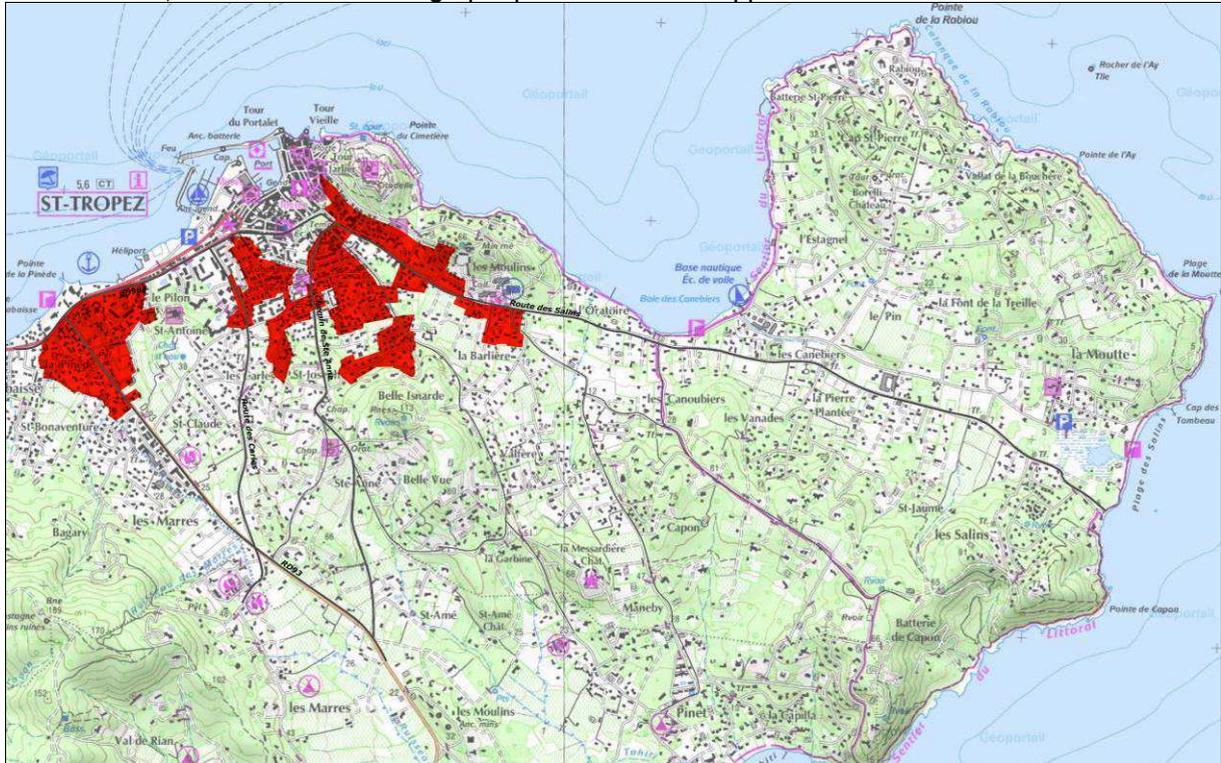
**UB - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## 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 3 secteurs :

- UC1 : Les Conquêtes - Le Couvent - Les Moulins
- UC2 : La Bouillabaisse - Bonne Source - Notre Dame - La Barrière - la Belle Isnarde
- UC3 : Site Mistral (ensemble résidentiel)

Le secteur UC3 est concerné par une orientation d'aménagement, à laquelle les futurs projets devront être compatibles.

Par ailleurs, certains terrains sont soumis à une servitude d'inconstructibilité sur des secteurs protégés au titre de l'article L.151-23, 2<sup>ème</sup> alinéa 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.151-23, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 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, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 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.

En outre sont interdites (X) :

<b>Les nouvelles constructions destinées à ...</b>	<b>UC1</b>	<b>UC2</b>	<b>UC3</b>
Habitation			
Hôtellerie	<b>X</b>		<b>X</b>
Bureaux			
Commerces			<b>X</b>
Artisanat			<b>X</b>
Industrie	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Exploitation agricole			<b>X</b>
Exploitation forestière			<b>X</b>
Entrepôts	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

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

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

- Les nouvelles constructions,
- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.

- Les changements de destination des garages et entrepôts existants légalement à la date d'approbation du PLU en faveur de l'habitation uniquement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En complément des constructions d'habitation individuelles, dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 13 :
  - Les terrasses couvertes ;
  - Un garage ;
  - Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
  - Un local technique ;
  - Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.) ;
  - Un abri de jardin ;
  - Une piscine ou un bassin et sa plage.
- Pour les habitations individuelles et les bureaux uniquement, un volume en souterrain :
  - Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
  - A l'exception des garages et parkings souterrains, ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur. Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
  - Limité à 50% du volume des constructions réalisées en aérien (hors garages et terrasses couvertes) ;
  - Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions (hors annexes). Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
  - Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.
- En UC1 et UC2, le volume des constructions en aérien (hors annexes) est plafonné à 1 200 m<sup>3</sup>. Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée.
- Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions suivantes :
  - La SP créée ne pourra pas représenter plus de 90% des emprises au sol des constructions existantes,
  - La SP créée ne pourra pas être supérieure à 750 m<sup>2</sup>,
  - Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
  - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres, hors le vide sanitaire.  
Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
  - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
  - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
  - Les murs de soutènement doivent être :
    - Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;

- Limités à un nombre de 2 ;
- Limités à une hauteur de 2 mètres,
- Distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre ou d'une construction d'habitation.

### **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.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des emprises publiques.

Pour les parcelles situées le long de l'avenue Foch et de l'avenue Signac, les accès sont limités à 1 accès maximum par unité foncière.

### **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.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

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- Déchets urbains

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles depuis la voie et seront intégrés à la construction ou la clôture de façon à les intégrer.

### UC - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### UC - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES 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,
- 10 mètres de l'axe des autres 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 abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, dans les conditions définies à l'article 11,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

En UC3, les constructions devront s'implanter dans le respect de l'orientation d'aménagement et du plan de zonage.

A défaut d'indication, une marge de recul de :

- 6 mètres pour les constructions à usage de bureaux,
- 10 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation.

Ces marges sont calculées par rapport à l'axe de la voie.

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

En zone UC, excepté en UC3, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 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,
- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

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.

Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

**En UC3 :**

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 4 mètres minimum, dans le respect de l'orientation d'aménagement.

Pour les opérations d'ensemble, les limites à considérer sont celles du périmètre de l'opération.

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

En UC3, les constructions devront s'implanter soit jointivement soit à une distance minimale de 3 mètres l'une de l'autre. Elles devront entre autre respecter l'article 11.

Dans le reste de la zone UC, la distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante peut être respectée.

**UC - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Excepté en UC3, l'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder 20% du terrain.

S'y ajoutent, pour :

- Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique : une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.) : une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup>.

En UC3, dans le respect de l'orientation d'aménagement sans pouvoir excéder 40% de l'assiette foncière supportant le projet.

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**

**1. Conditions de mesure :**

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à 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.

La différence de hauteur entre l'égout et le faitage ne peut excéder 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la restauration d'une toiture existante.

## **2. Hauteur maximale :**

**Excepté en UC3**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture.

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 6 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

**En UC3, dans le respect de l'orientation d'aménagement sans pouvoir excéder :**

- Pour les constructions à usage de bureaux : 4 mètres correspondant à 1 niveau maximum
- Pour les constructions à usage de logements : 6 mètres à l'égout correspondant à 2 niveaux.

En UC3, dans le cadre d'opération d'ensemble, la hauteur maximale peut être portée à 10 mètres correspondant à 3 niveaux sur 25% de l'emprise au sol de la construction.

Cette dérogation ne s'applique qu'aux constructions du secteur UC3.

Dans le cas de bâtiment polyfonctionnel, la hauteur à prendre en compte est celle de l'usage dominant.

## **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 résidentiel 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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

### Façades

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, 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.

**Excepté en UC3 :**

- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.

**En UC3 :**

- Les deniers niveaux devront être traités avec un recul minimal de 2m par rapport au nu de la façade (en niveau courant). Cette disposition ne concerne pas les pignons.
- Les façades ne pourront excéder 20 mètres linéaires. La distance entre deux façades sera d'une largeur minimale de :
  - 8 mètres pour le front bâti de l'avenue Foch
  - 6 mètres minimum pour le reste du secteurL'intervalle sera libre de toute construction (hors mur de clôture et murs de soutènement) et fera l'objet d'un traitement paysager.
- Les façades seront hiérarchisées avec un traitement différencié des soubassements, corps de bâtiment, couronnement.
- En outre, pour la façade urbaine en rive de l'avenue Foch. La façade urbaine devra respecter l'orientation d'aménagement. Des reculs différenciés sont fixés selon la vocation des constructions.
- Les effets de redents seront recherchés.

Ouvrage de soutènements :

- Les ouvrages de soutènement devront être traités soit en terre compactée, soit en parement de pierre sèche, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres d'un seul tenant. D'autres traitements pourront être admis sous réserve d'un avis favorable de l'ABF.

Couvertures

- **En UC3 :** 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 UC3,** la couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- 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.
- 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 naturelle.

- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, celui-ci devra :
  - Être situé à une distance de 1 mètre au minimum et 1,20 mètre au maximum depuis l'alignement existant ou futur,
  - Être complètement masqué par une végétation naturelle.Une clôture complémentaire devra être implantée à l'alignement, celle-ci sera alors constituée soit d'un grillage, soit d'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre, surmonté de grilles, grillages ou ferronneries.
- 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.

### UC - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### Dans l'ensemble de la zone UC :

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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

#### Excepté en UC3, il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m<sup>2</sup> pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SP,
- Le commerce : 1 place pour 7 m<sup>2</sup> de SP,
- L'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

#### En UC3, il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place pour les deux roues par logement
- Les bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SP

Pour les opérations d'ensemble, le stationnement pourra être mutualisé.

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

#### Dans l'ensemble de la zone UC :

Lorsqu'un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l'article L.151-23, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme, celle-ci est comptée dans les espaces libres.

**Excepté en UC3 :**

- Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 55% de l'ensemble du terrain et ne pas être imperméabilisés.
- Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, les espaces doivent être maintenus sur la « parcelle mère ».
- La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

**En UC3 :**

- Les espaces libres de toute construction doivent représenter au moins 35% de l'ensemble du terrain et ne pas être imperméabilisés. Ils devront en outre respecter l'orientation d'aménagement.
- Les piscines ne peuvent excéder une surface de 150m<sup>2</sup> et leur plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

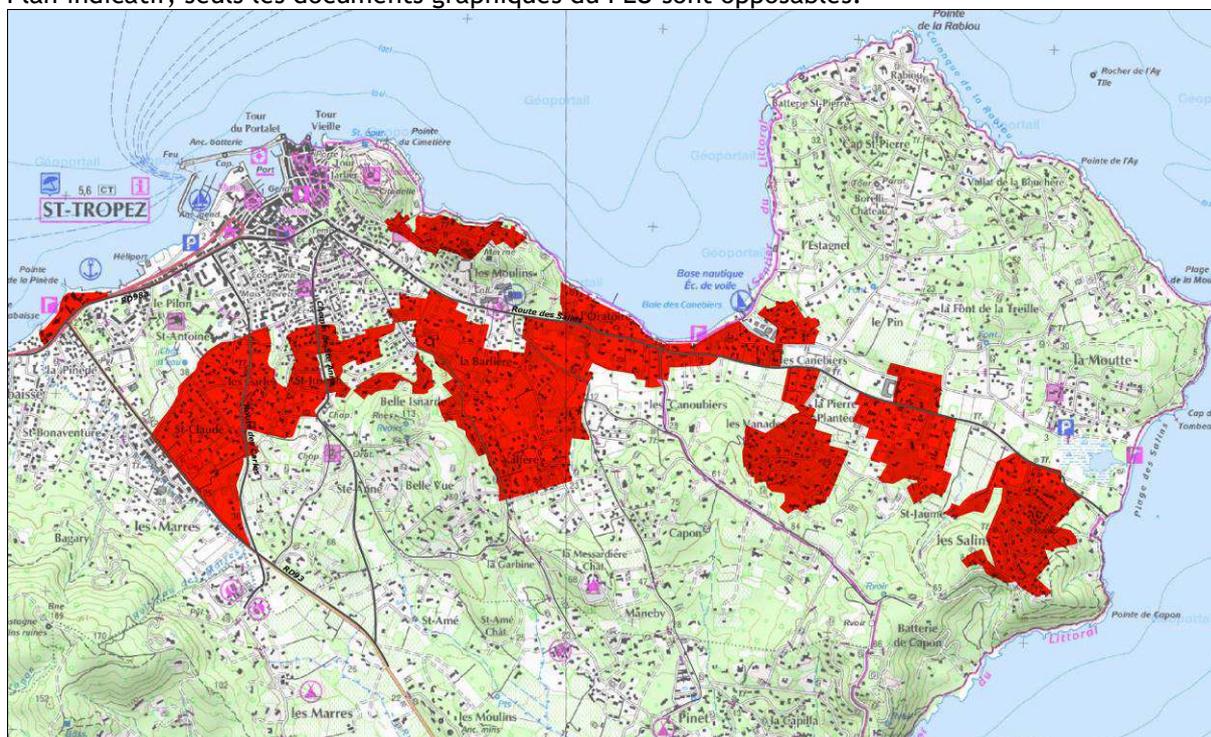
**UC - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE UD

### Avertissement :

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



Source : IGN

*Avertissement : Par jugement du TA de Toulon en date du 1er février 2016, le secteur UD7 du PLU de 2013 a été annulé. Cette décision a été confirmée par Arrêt de la CAA de Marseille en date du 20 juin 2017. Ce secteur retrouve temporairement les dispositions du POS.*

### 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 7 secteurs :

- UD1 : Valfère - Les Canoubiers
- UD2 : Saint-Claude - Sainte-Anne - Saint-Joseph
- UD3 : Les Moulins
- UD4b : Secteur de la Bouillabaisse.
- UD4c : Secteur des Cannebières.
- UD5 : La Barrière
- UD6 : L'ancien lotissement de la Belle Isnarde II

Et deux sous-secteurs :

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

**UD - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions de toute nature dans les espaces protégés en application des dispositions de l'article L.151-23, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 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.111-38 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, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 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.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UD1	UD2 (dont UD2a)	UD2b	UD3	UD4	UD5	UD6
Habitation							X
Hôtellerie	X	X	X	X	X	X	X
Bureaux							X
Commerces	X	X		X	X	X	X
Artisanat							X
Industrie	X	X		X	X	X	X
Exploitation agricole							X
Exploitation forestière							X
Entrepôts	X	X		X	X	X	X

- 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**

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

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

- Les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En complément des constructions d'habitation individuelles, dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 13 :
  - Les terrasses couvertes ;
  - Un garage ;
  - Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
  - Un local technique ;
  - Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.) ;
  - Un abri de jardin ;
  - Une piscine ou un bassin et sa plage.
- Pour les habitations individuelles et les bureaux uniquement, un volume en souterrain :
  - Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
  - A l'exception des garages et parkings souterrains, ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur. Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
  - Limité à 50% du volume des constructions réalisées en aérien (hors garages et terrasses couvertes) ;
  - Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions (hors annexes). Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
  - Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.
- Le volume des constructions en aérien (hors annexes) est plafonné à :
  - 1 250 m<sup>3</sup> en zone UD1 ;
  - 1 050 m<sup>3</sup> en zone UD2 et UD2a ;
  - 1 200 m<sup>3</sup> en zone UD3 ;
  - 1 600 m<sup>3</sup> en zone UD4b ;
  - 1 300 m<sup>3</sup> en zone UD4c ;
  - 1 100 m<sup>3</sup> en zone UD5 ;
  - Une extension de 100 m<sup>3</sup> du volume existant à la date d'approbation du PLU en zone UD6 ;Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée.
- Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions suivantes :
  - La SP créée ne pourra pas représenter plus de 90% des emprises au sol des constructions existantes,
  - La SP créée ne pourra pas être supérieure à 750 m<sup>2</sup>,
  - Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.

- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
  - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres, hors le vide sanitaire.  
Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
  - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
  - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
  - Les murs de soutènement doivent être :
    - Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;
    - Limités à un nombre de 2 ;
    - Limités à une hauteur de 2 mètres,
    - Distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre ou d'une construction d'habitation.
  
- **En UD2b :** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cave coopérative) et les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts, qui lui sont strictement liées,

#### **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. En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

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- Déchets urbains

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles depuis la voie et seront intégrés à la construction ou la clôture de façon à les intégrer.

## UD - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## UD - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES 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,
- 10 mètres de l'axe des autres 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 abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, dans les conditions définies à l'article 11,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

## 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 au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les abris pour voiture, non clos, admis dans la zone,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

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.

Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

#### **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**

La distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante peut être respectée.

#### **UD - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder, au regard de la superficie du terrain :

- En UD1, UD2 et UD2a : 12% ;
- En UD3 : 15% ;
- En UD4b : 20% ;
- En UD4c : 15% ;
- En UD5 : 8% ;
- En UD6 : 20%.

S'y ajoutent, pour :

- Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique : une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.) : une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup>.

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

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**

##### **1. Conditions de mesure :**

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de

lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à 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.

La différence de hauteur entre l'égout et le faitage ne peut excéder 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la restauration d'une toiture existante.

## **2. Hauteur maximale :**

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 6 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture

## **En UD1, UD2, UD4b et UD5 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

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

## **En UD3 et UD4c :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres correspondant à 1 niveau.

## **En UD6 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 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 résidentiel 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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

### Façades

- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.

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

### Couvertures

- La couverture de toute construction doit être en pentes comprises entre 25 % et 30 % de déclivité, excepté en UD2b pour des motifs architecturaux et/ou fonctionnels. Les pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal". Toutefois pour les architectures contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres types de débords de toits peuvent être admis.
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières.
- 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 naturelle.
- Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre.
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, celui-ci devra :
  - Être situé à une distance de 1 mètre au minimum et 1,20 mètre au maximum depuis l'alignement existant ou futur,
  - Être complètement masqué par une végétation naturelle.Une clôture complémentaire devra être implantée à l'alignement, celle-ci sera alors constituée soit d'un grillage, soit d'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre, surmonté de grilles, grillages ou ferronneries.
- 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.

### UD - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m<sup>2</sup> pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux et l'artisanat : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SP,
- L'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

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

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

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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

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

Les espaces libres de toutes constructions et perméables doivent représenter par rapport à l'ensemble du terrain, au moins :

- En UD1, UD3 et UD4c : 60% ;
- En UD2, UD2a et UD5 : 70% ;
- En UD4b et UD6 : 55% ;
- En UD2b : non réglementé.

Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, les espaces doivent être maintenus sur la « parcelle mère ».

Lorsqu'un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l'article L.151-23, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme, celle-ci est comptée dans les espaces libres.

La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

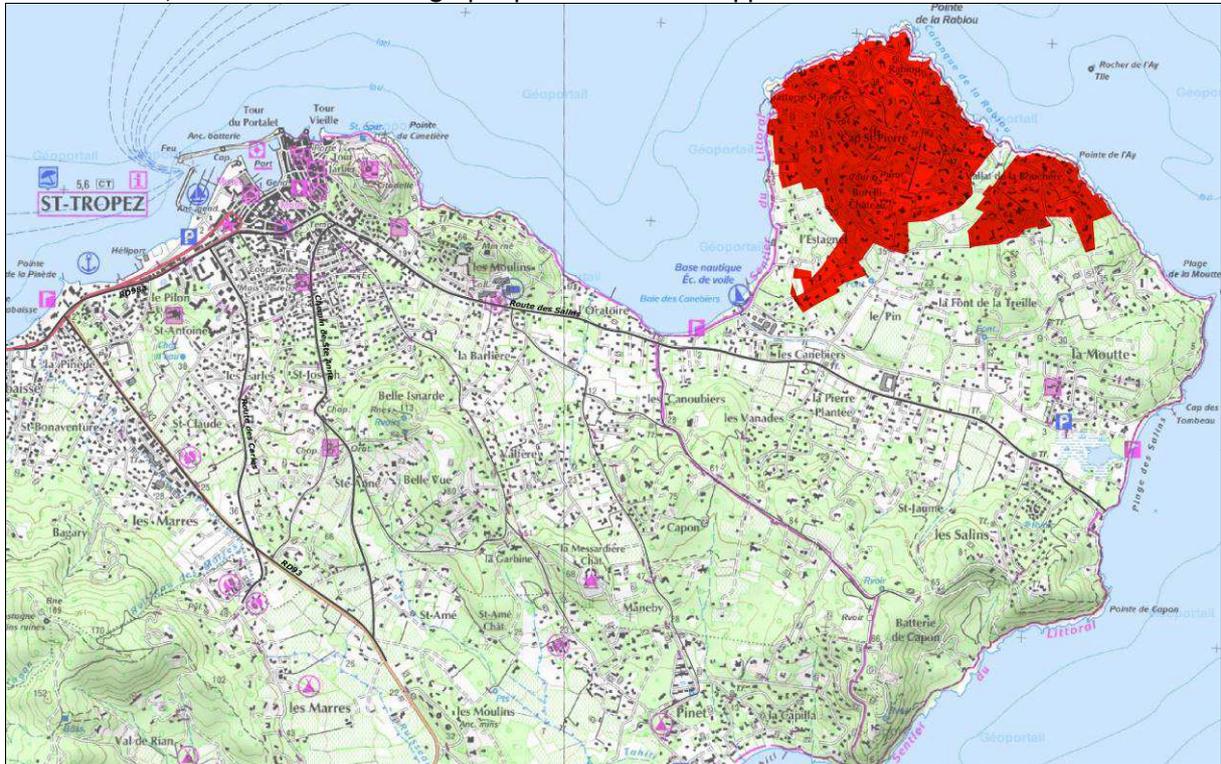
### UD - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ZONE UE1

### Avertissement :

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



Source : IGN

**Avertissement :** Par jugement du TA de Toulon en date du 1er février 2016, une partie de la zone UE du PLU de 2013 a été annulée. Cette décision a été confirmée par Arrêt de la CAA de Marseille en date du 20 juin 2017. Les secteurs concernés retrouvent temporairement les dispositions du POS. La partie de la zone UE du PLU de 2013 maintenue est identifiée par la présente modification en zone UE1.

### Caractère de la zone

Cette zone correspond à la dernière couronne périphérique résidentielle, de lotissements au nord-est de la commune.

**UE1 - 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.151-23, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Cependant une voie d'accès aux constructions pourra être autorisée sur ces espaces protégés.
- Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 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, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 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.

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

**UE1 - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

- Les nouvelles constructions, les travaux d'extension, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone, après un sinistre ou une démolition volontaire des constructions existantes ou admises,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En complément des constructions d'habitation individuelles, dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 13 :
  - Les terrasses couvertes ;
  - Un garage ;

- Un abri pour voiture, non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
  - Un local technique ;
  - Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.) ;
  - Un abri de jardin ;
  - Une piscine ou un bassin et sa plage.
- Pour les habitations individuelles et les bureaux uniquement, un volume en souterrain :
- Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
  - A l'exception des garages et parkings souterrains, ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur. Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
  - Limité à 50% du volume des constructions réalisées en aérien (hors garages et terrasses couvertes) ;
  - Implanté en totalité sous l'emprise au sol des constructions (hors annexes). Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
  - Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 3,30 m au regard de la profondeur maximale des affouillements.
- Le volume des constructions en aérien (hors annexes) est plafonné à 1 550 m<sup>3</sup>. Le volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise autorisée. Dans le cas d'une construction avec un étage, le volume à l'étage ne peut excéder 40% du volume total de la construction.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
- Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres, hors le vide sanitaire.  
Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
  - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
  - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.
  - Les murs de soutènement doivent être :
    - Impérativement liés à la réalisation d'une construction et à son aménagement paysager ;
    - Limités à un nombre de 2 ;
    - Limités à une hauteur de 2 mètres,
    - Distants d'au moins 10 mètres l'un de l'autre ou d'une construction d'habitation.

## **UE1 - 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.

### UE1 - 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.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

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- Déchets urbains

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles depuis la voie et seront intégrés à la construction ou la clôture de façon à les intégrer.

### UE1 - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### UE1 - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES 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,
- 10 mètres de l'axe des autres 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,
- Dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, dans les conditions définies à l'article 11,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

#### **UE1 - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 10 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 20 mètres diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Dans le cas d'une division foncière traversant un volume bâti, toute nouvelle construction ou extension ne pourra être réalisée qu'à une distance de 10 mètres de la limite séparative.

#### **UE1 - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions (à l'exception des piscines) sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les travaux de surélévation. Dans cette hypothèse, l'implantation de la construction existante peut être respectée.

#### **UE1 - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder 10% du terrain.

S'y ajoutent, pour :

- Les terrasses couvertes : une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions (hors annexes) ;
- Un garage : une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes). Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup>. Elle est comprise dans celle admise pour le garage ;
- Un local technique : une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un pool-house (y compris douches, toilettes, cuisine extérieure, etc.) : une emprise au sol limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un abri de jardin : une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup>.

## UE1 - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à 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.

La différence de hauteur entre l'égout et le faitage ne peut excéder 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la restauration d'une toiture existante.

### 2. Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres correspondant à 2 niveaux. La hauteur de la construction en rez-de-chaussée est limitée à 4 mètres, y compris en cas de R+1 partiel.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture

## UE1 - 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 résidentiel 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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

### Façades

- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, 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 pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal", leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par l'emploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises réalisé à l'aide de tuiles "canal". Toutefois pour les architectures contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres types de débords de toits peuvent être admis.
- L'angle des couvertures et génoises doit être réalisé avec des tuiles maçonnées en éventail.
- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières.
- 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 naturelle.
- 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.

### **UE1 - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé pour :

- L'habitation : 2 places par logement, auxquelles s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement, sans que la surface de ces garages n'excède 80 m<sup>2</sup> pour l'habitation individuelle,
- Les bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

**UE1 - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La piscine ou le bassin ne peut excéder une surface de 5% du terrain, plafonnée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière. La plage ne peut excéder 100% de la surface de la piscine.

Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 80% de l'ensemble du terrain et ne pas être imperméabilisés.

Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, les espaces doivent être maintenus sur la « parcelle mère ».

Lorsqu'un terrain est soumis à la servitude des « secteurs protégés » au titre de l'article L.151-23, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme, celle-ci est comptée dans les espaces libres.

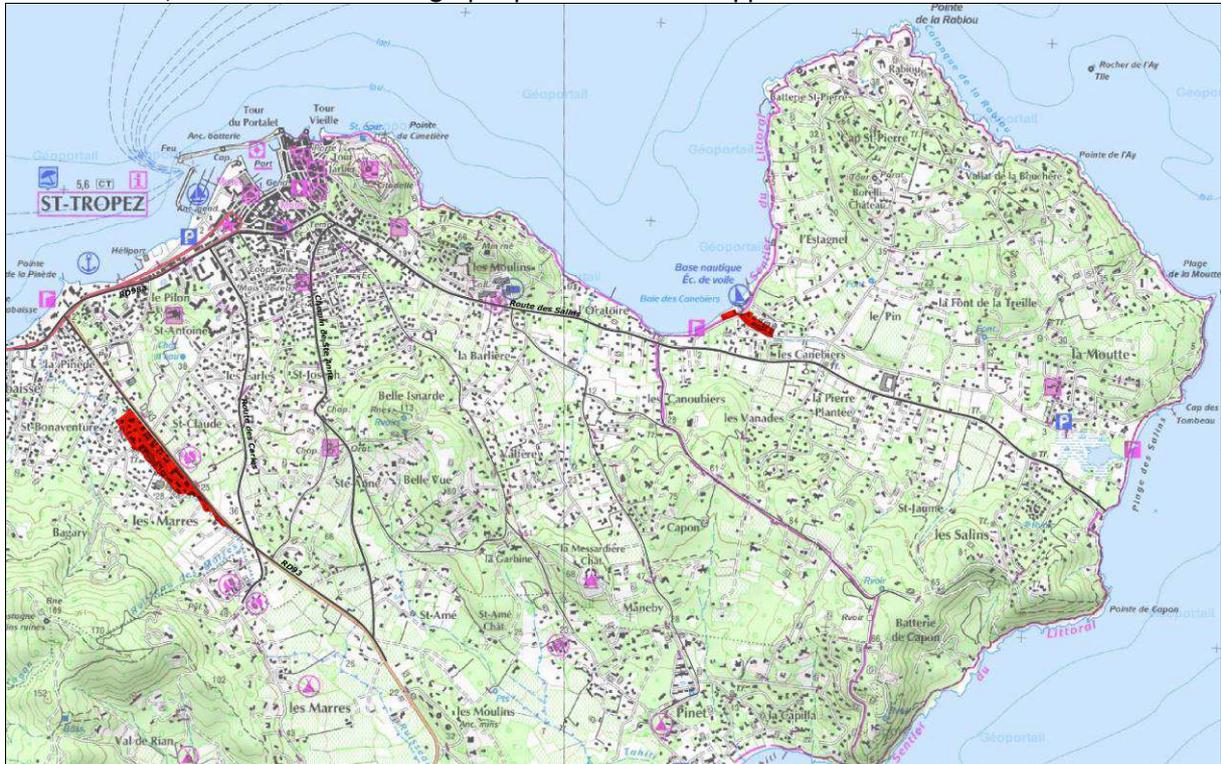
**UE1 - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## 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'Estagnêt et la ZA Saint-Claude.

Elle comprend 2 secteurs :

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

**UF - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 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, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

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**

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

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

En outre sont admises sous conditions :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UF1	UF2
Activités artisanales de construction, d'entretien, de réparation navale et de formation	A condition qu'elle ne crée pas de nuisances	
L'habitation	A condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité, à raison d'un logement par activité et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU	

- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
  - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres, hors le vide sanitaire.  
Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
  - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
  - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.

#### **En UF1 :**

Pour les constructions destinées à l'habitation admises dans la zone, la SP totale est fixée à 170m<sup>2</sup> par activité et par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

#### **En UF2 :**

Pour les constructions destinées à l'habitation admises dans la zone, il est admis en supplément de la SP d'activités une SP limitée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Un volume en souterrain est admis :

- Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;
- A l'exception des garages et parkings souterrains, ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur. Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;
- Limité à 100% de l'emprise au sol de la construction réalisée en aérien (hors débords) ;
- Implanté en totalité sous l'emprise au sol de la construction (hors débords). Les garages souterrains ainsi que leurs dispositifs d'accès tels que les rampes, les murs de soutènement, etc. peuvent être réalisés en dehors de cette emprise ;
- Limité à 1 niveau.

### **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.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

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

Sans objet.

## UF - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES 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,
- 10 mètres de l'axe des autres 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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

### 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 au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).

**En UF2 :**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à 4 mètres.

**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 et UF2 :**

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

**UF - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1. Conditions de mesure :**

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à 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 UF1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

**En UF2 :**

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

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture

## 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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

### Façades

- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, 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 pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- 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.
- 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 naturelle.
- 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.

#### **UF - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé pour :

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

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

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

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

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

Non réglementé.

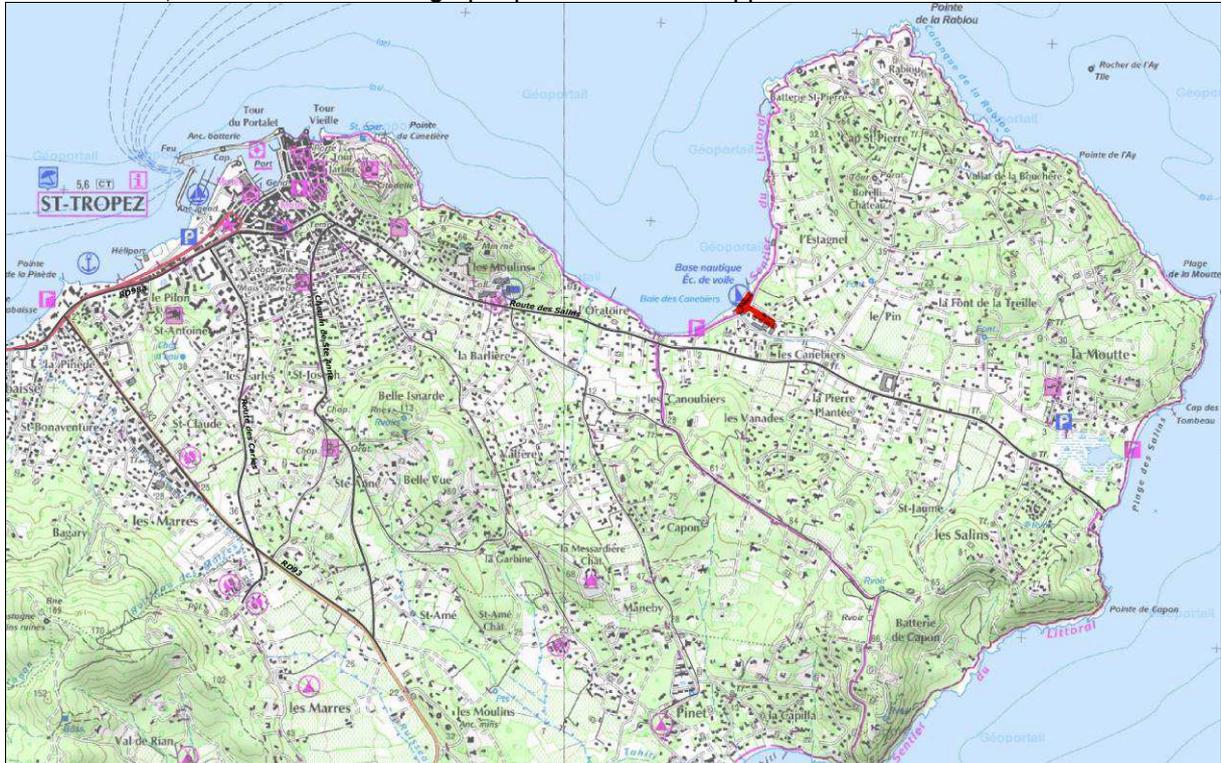
#### **UF - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE UG

### Avertissement :

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



Source : IGN

### Caractère de la zone

Cette zone correspond à un secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le secteur de l'Estagnet.

### UG - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 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, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

En outre sont interdites (X) :

Les nouvelles constructions destinées à ...	UG
Habitation	Autres que celles admises à l'article 2
Hôtellerie	X
Bureaux	
Commerces	X
Artisanat	X
Industrie	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Entrepôts	

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les habitations nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, à raison d'un logement par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les travaux de réhabilitation et de reconstruction à l'identique après sinistre et démolition volontaire des constructions existantes ou admises ;
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Pour les constructions admises dans la zone, le volume autorisé est limité à 21 000 m<sup>3</sup> auxquels s'ajoutent 1 500 m<sup>3</sup> à vocation de logements de fonction par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- Hormis pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :
  - Seuls sont autorisés les affouillements strictement nécessaires à la construction et dans le cas de la réalisation de volumes souterrains. Ils sont limités à une profondeur de 3,30 mètres, hors le vide sanitaire.  
Les affouillements liés aux aires de jeux, sont limités à 2 mètres de profondeur.
  - Les affouillements et exhaussements de terrain liés à la réalisation de murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur.
  - Les autres affouillements et exhaussements sont interdits.

**UG - 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.

### UG - 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.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

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.

### UG - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf prescription particulière figurant sur les documents graphiques, les constructions actuelles ou futures 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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

#### **UG - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les locaux destinés au dépôt et à la collecte des ordures ménagères et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.),
- Pour la construction de garages souterrains. Toutefois, en bordure d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 4 mètres doit être respecté.

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

Non réglementé.

#### **UG - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **UG - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Conditions de mesure :**

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à 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 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux.

La hauteur des annexes ne peut excéder :

- Pour les abris de jardin, pool-house, locaux techniques et garages : 3 m à l'égout.
- Pour les abris pour voiture non clos : 2,20 m au point le plus haut de la couverture

#### **UG - 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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

#### Façades

- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, 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 pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- 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.
- 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 naturelle.
- 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.

#### **UG - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé pour l'habitation lorsqu'elle est admise : 1 place par logement, à laquelle s'ajoute 1 place « deux-roues » par logement,

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

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

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

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

Non réglementé.

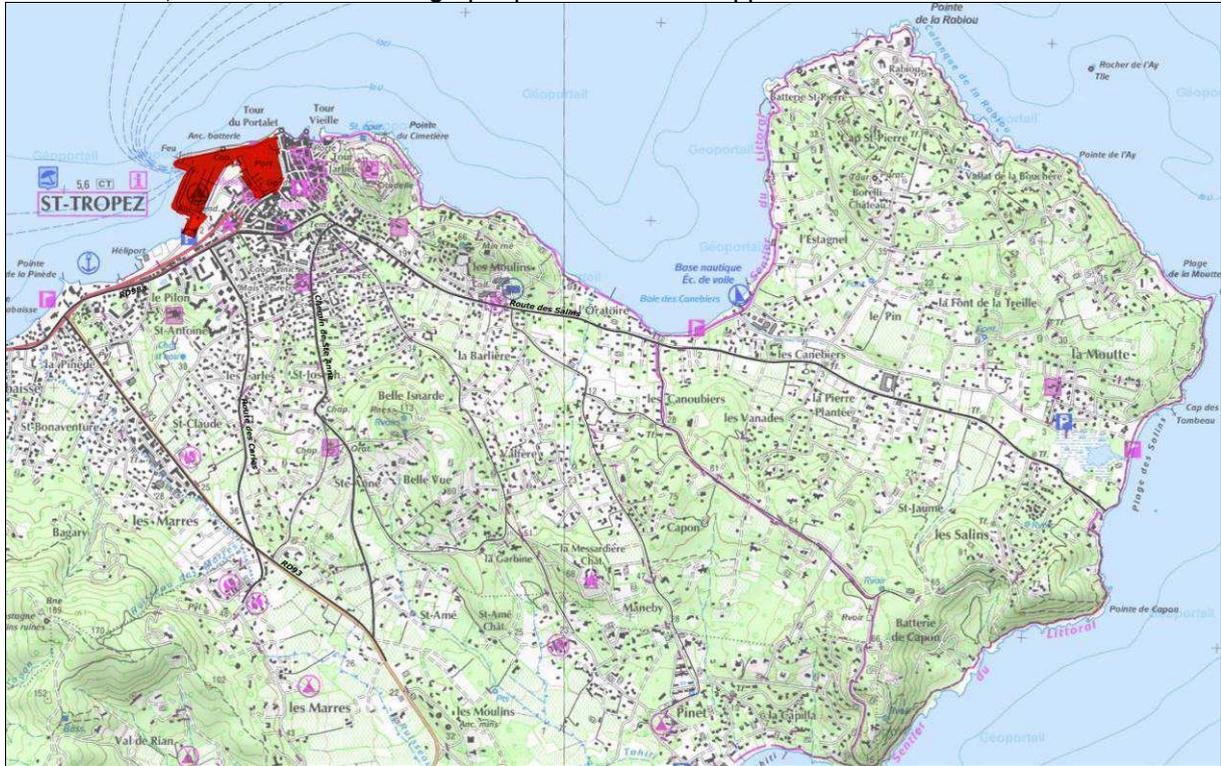
**UG - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## 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 caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 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,

En outre sont interdites (X) :

<b>Les nouvelles constructions destinées à ...</b>	<b>UP1</b>	<b>UP2</b>	<b>UP3</b>
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	
<b>La construction de dalles maçonnées autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	X		
<b>Les surélévations</b>	X	X	X

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les affouillements.
- Les constructions, ouvrages et installations à conditions d'être liées et nécessaires à l'animation et à l'activité du port.
- Les travaux de réhabilitation et de reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontaire des constructions existantes ou admises.
- Les structures démontables directement liées à l'animation commerciale du port.
- La surface de plancher est limitée :
  - En UP3a à 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - En UP3b à 1 500 m<sup>2</sup> ;
  - En UP3c à 300 m<sup>2</sup>.

**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.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

#### 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

Sans objet.

### 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 limites séparatives 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 les unes par rapport aux autres 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 :**

Excepté dans les zones à plan masse, la hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout ou de l'acrotère le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un accès à 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 3,50 mètres correspondant à 1 niveau.

**En UP3a, UP3b et UP3c :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

**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.

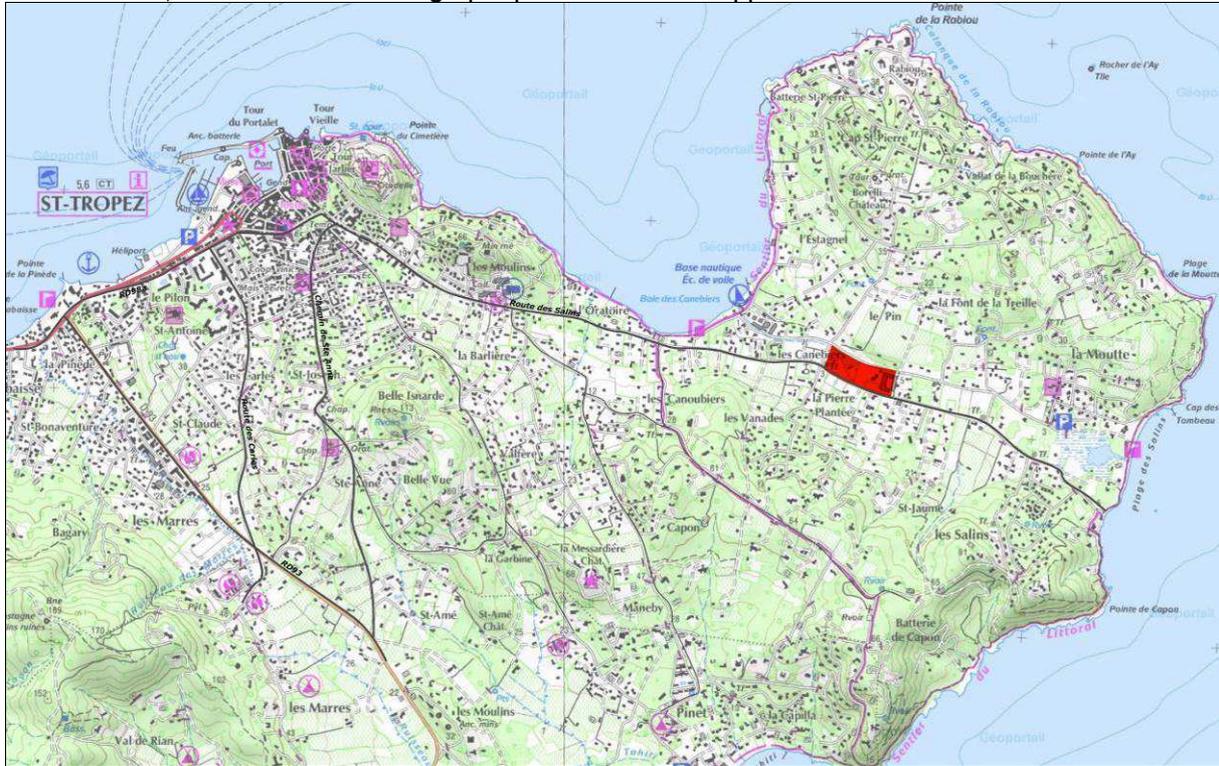
**UP - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE AUEPi

### Avertissement :

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



Source : IGN

### Caractère de la zone

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

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

**AUEPi - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 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, y compris dans le cas de la création de volumes souterrains, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

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**

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

- La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontaire des constructions existantes.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas 6,50 mètres à l'égout du toit et une emprise de 250 m<sup>2</sup>.

**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.

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

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

#### **AUEPi - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **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 perméables doivent représenter au moins 70 % de l'ensemble du terrain et ne pas être imperméabilisés.

Dans les zones où a été fixé un Coefficient d'Espaces Libres, dans le cas de la division d'un terrain déjà bâti ou bénéficiant d'une autorisation de construire, les espaces doivent être maintenus sur la « parcelle mère ».

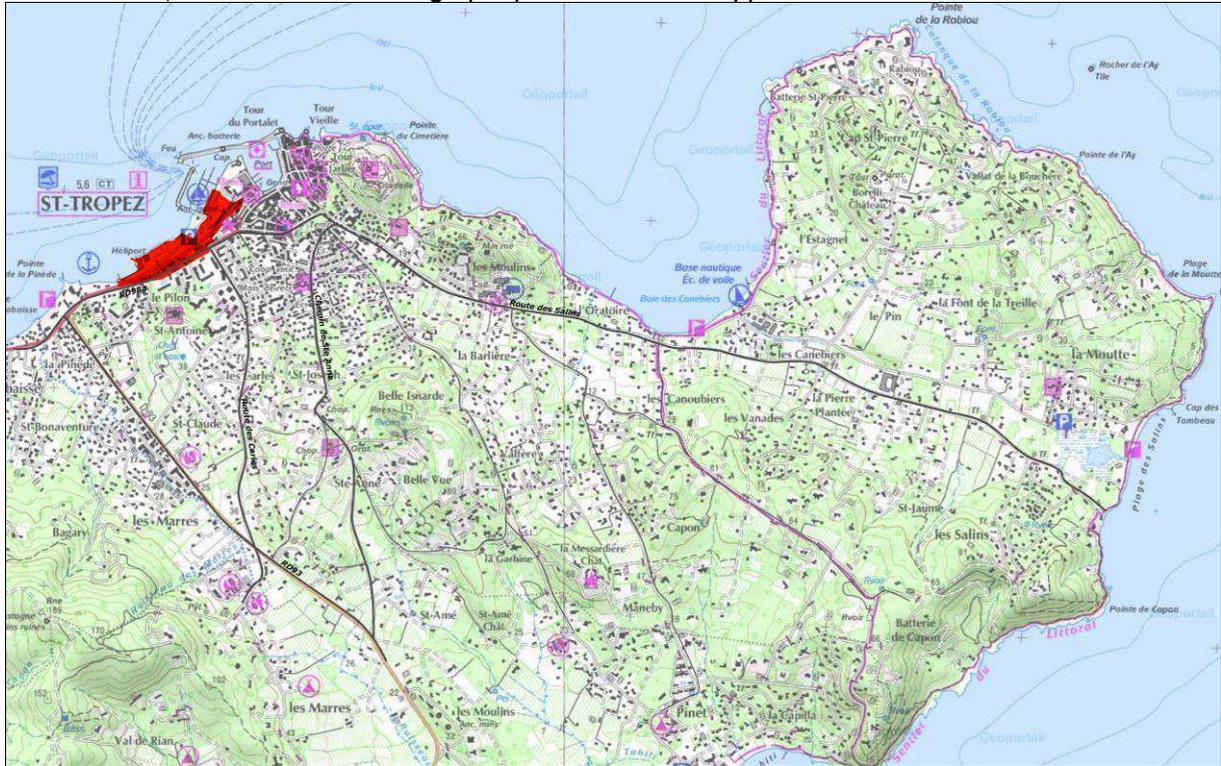
**AUEPi - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE AUP

### Avertissement :

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



Source : IGN

### Caractère de la zone

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

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

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

**AUP - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions destinées à :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme,
- Le garage collectif de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R.111-38 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 constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 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.

En outre sont interdites (X) :

<b>Les nouvelles constructions destinées à ...</b>	<b>AUP</b>
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**

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

- La rénovation, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'activité du port à condition que la hauteur des nouvelles constructions n'excède pas 6,50 mètres à l'égout du toit et une emprise de 250 m<sup>2</sup>.
- La rénovation et la réhabilitation des constructions et installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

**AUP - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.

**AUP - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**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.

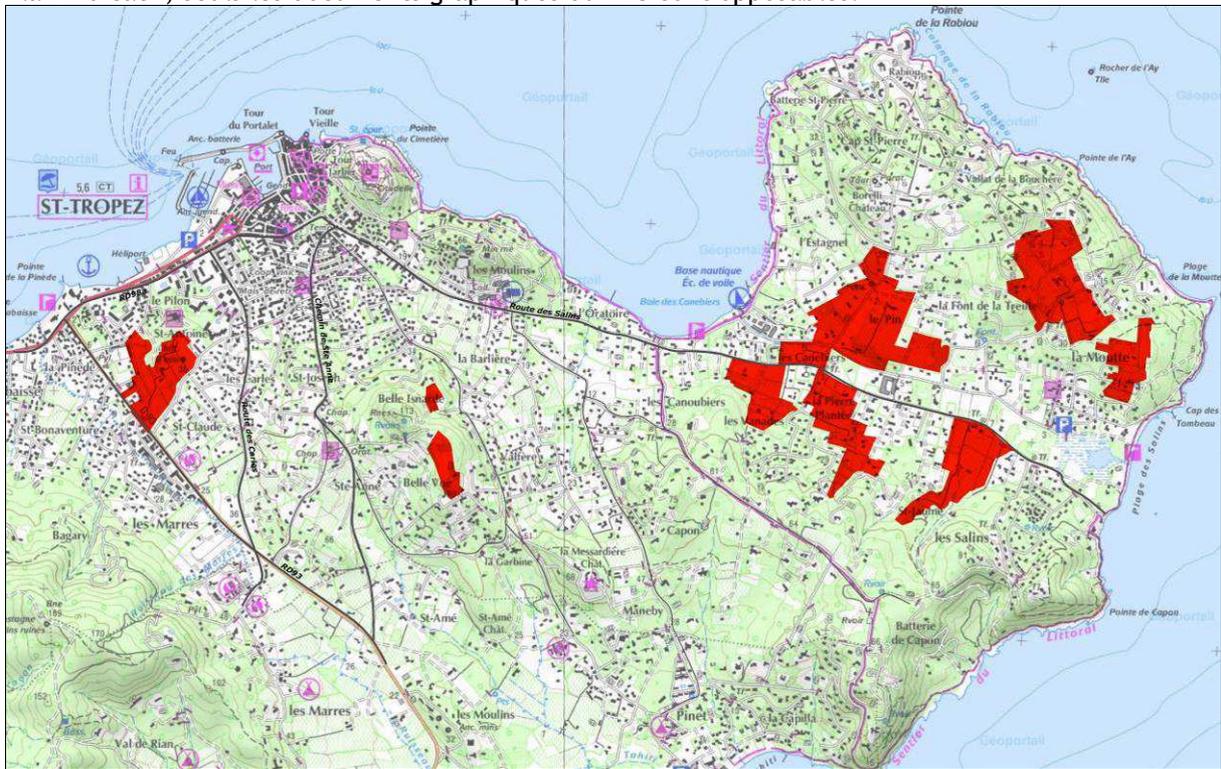
**AUP - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## 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**

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 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.

Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

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

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

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

Seuls sont autorisés :

1. Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Le changement de destination du bâtiment désigné en annexe du règlement, existant à la date d'approbation du PLU et édifié légalement, en faveur de l'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, leur extension dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone et leur reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone après un sinistre ou une démolition volontaire,
  - Les constructions à usage d'habitation, la réhabilitation et une extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SP, des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
  - Les bâtiments annexes à l'habitation, dans les limites d'emprise fixée à l'article A9, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
    - Les terrasses couvertes,
    - Un abri de jardin,
    - Un garage par habitation,

- Un abri pour voiture non clos d'une hauteur maximale de 2,20 m au point le plus haut de la couverture,
  - Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m<sup>2</sup> maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 20 m<sup>2</sup> de SP maximum et un pool-house de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances,
4. Pour les autres constructions d'habitation, non nécessaires à une exploitation :
- La réhabilitation et une extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SP, des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 300 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
  - Les bâtiments annexes à l'habitation, dans les limites d'emprise fixée à l'article A9, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
    - Les terrasses couvertes,
    - Un abri de jardin,
    - Un garage par habitation,
    - Un abri pour voiture non clos d'une hauteur maximale de 2,20 m au point le plus haut de la couverture,
    - Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m<sup>2</sup> maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 20 m<sup>2</sup> de SP maximum et un pool-house de 20 m<sup>2</sup> maximum,
  - La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.
  - La reconstruction à l'identique.

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

### 1 - Desserte

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

### 2 - Accès

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

## **A - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau potable**

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

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

### **2 - Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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

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

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

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

### **3 - Eaux pluviales**

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

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

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

## **A - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **A - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES 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,
- 10 mètres de l'axe des autres 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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).
- 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 au moins égale 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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dûment démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

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

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

#### **A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions d'habitation y compris les annexes ne peut excéder 500m<sup>2</sup>, dont :

- Un garage par habitation principale, d'une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes), ne pouvant excéder une surface de 60 m<sup>2</sup>. Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est comprise dans celle admise pour le garage, dans la limite de 30 m<sup>2</sup>. Il devra être non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
- Un abri de jardin, d'une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup> ;
- Les terrasses couvertes, d'une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions d'habitation (hors annexes),

Pour les constructions et installations techniques : non réglementé.

#### **A - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Conditions de mesure :**

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

##### **2. Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux pour les habitations ;
- 7 mètres pour les autres constructions admises (hors annexes listées ci-après) ;
- 2 mètres pour les abris de jardin. ;
- 2,20 mètres au point le plus haut de la couverture pour les abris pour voiture non clos ;
- 3 mètres à l'égout pour les pool-house, locaux techniques et garages.

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 6 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

##### Façades

- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.
- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, 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 pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- 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.
- 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.

**A - ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

La surface des garages ne doit pas excéder 60 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

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

Non réglementé.

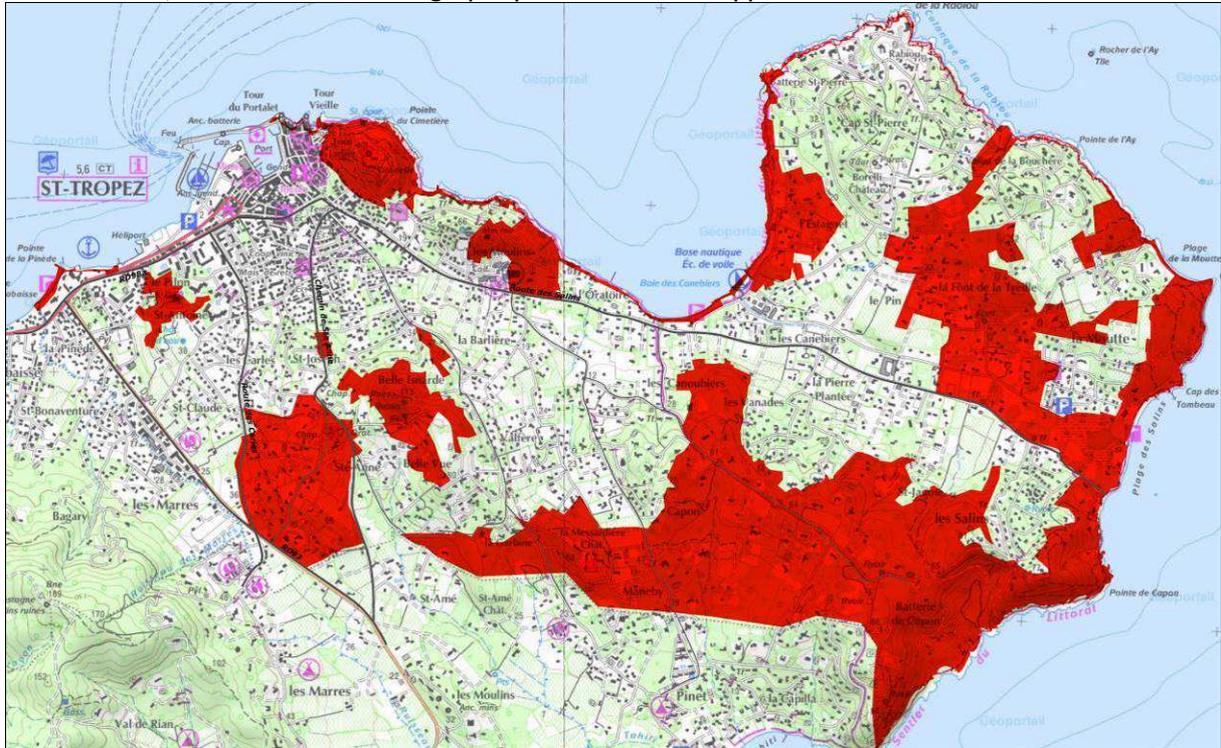
**A - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE N

### Avertissement :

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



Source : IGN

*Avertissement : Par jugement du TA de Toulon en date du 1er février 2016, une partie de la zone UE du PLU de 2013 a été annulée. Cette décision a été confirmée par Arrêt de la CAA de Marseille en date du 20 juin 2017. Ce secteur retrouve temporairement les dispositions du POS.*

### Caractère de la zone

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

Elle comprend 6 secteurs :

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

Et 1 sous-secteur :

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

## **N - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées en annexe sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 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.

Le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements, situés à une distance inférieure à 4 mètres d'un Espace Boisé Classé, excepté pour la réalisation des clôtures.

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

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

Toutes les constructions, y compris les clôtures, devront être implantées à 4 mètres de la berge des ruisseaux.

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

- Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances,

### **De plus :**

**En N1,** est autorisée :

- La réhabilitation et une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante à la date d'approbation du PLU, extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SP, sans que le bâtiment puisse dépasser 300 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Les bâtiments annexes à l'habitation, dans les limites d'emprise fixée à l'article N9, totalement édifiés à moins de 30 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
  - Les terrasses couvertes,
  - Un abri de jardin,
  - Un garage par habitation,
  - Un abri pour voiture non clos d'une hauteur maximale de 2,20 m au point le plus haut de la couverture,
  - Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m<sup>2</sup> maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 20 m<sup>2</sup> de SP maximum et un pool-house de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaires recevant un équipement technique cette hauteur peut être portée à 1,50 mètre. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus 0,60 mètre et d'une hauteur d'au plus 1,90 mètre peut être admis.

- La reconstruction à l'identique.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, leur extension et leur reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone.
- Dans la bande de part et d'autre des voies bruyantes, les constructions devront être édifiées conformément aux normes réglementaires d'isolation phonique.

**En N2**, sont autorisées :

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

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

- Pour les hôtels existants uniquement : la création de surface de plancher, limitée à 20% de la SP existante, dans les volumes et emprises au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. sous réserve des dispositions suivantes :
  - La SP créée ne pourra pas représenter plus de 90% des emprises au sol des constructions existantes,
  - La SP créée ne pourra pas être supérieure à 750 m<sup>2</sup>,
  - Il ne sera pas possible d'augmenter la capacité hôtelière de plus de 50% en nombre de chambres.
- La reconstruction à l'identique.

**En N4**, sont uniquement admis :

- Les aménagements légers, conformément à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (pompes de relevage, transformateurs électriques, etc.), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, leur extension et leur reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre uniquement.

**En N5**, est autorisée :

- La reconstruction à l'identique.

**En N6**, sont autorisés :

- La construction, l'entretien, la modification et la réhabilitation des constructions et installations dans le cadre de l'exploitation des concessions de plages. Sont seules autorisées des constructions à caractère « démontable », c'est-à-dire toutes constructions qui, en dehors de la période d'exploitation, peuvent restituer leur emplacement à l'état naturel ;
- La reconstruction à l'identique.

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

**1 - Desserte**

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

**2 - Accès**

Toute construction doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

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

#### **N - ARTICLE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

##### **1 - Eau potable**

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

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

##### **2 - Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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

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

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

Les eaux industrielles doivent être épurées avant tout rejet.

##### **3 - Eaux pluviales**

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

En cas d'obligation de récupération, les eaux des toitures doivent être collectées dans des cuves de rétention avant rejet.

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

##### **4 - Bacs à graisses**

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

#### **N - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

##### **En N1, N2, N3, N3h, N4 et N5 :**

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,
- 10 mètres de l'axe des autres 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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dûment démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

**En N6 :**

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

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 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 et les niches techniques (compteurs ERDF, d'eau, etc.).
- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des impératifs techniques dûment démontrés nécessitent une telle dérogation en raison du volume ou de l'encombrement de matériel agricole.

**En N6 :**

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

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

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

**N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

**En N1 :** En complément des constructions d'habitation uniquement, est admise une emprise supplémentaire spécifique pour :

- Un garage par habitation principale, d'une emprise au sol limitée à 25% de la SP totale des constructions (hors annexes), ne pouvant excéder une surface de 60 m<sup>2</sup>. Si un abri pour voiture est créé, son emprise au sol est comprise dans celle admise pour le garage, dans la limite de 30 m<sup>2</sup>. Il devra être non clos sur au moins 3 de ses côtés ;
- Un abri de jardin, d'une emprise au sol limitée à 10 m<sup>2</sup> ;
- Les terrasses couvertes, d'une emprise au sol limitée à 30% de celle des constructions d'habitation (hors annexes),

## **N - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure :**

La hauteur des constructions est mesurée sur l'ensemble de la construction, existant compris dans le cas d'une extension, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel ou le sol excavé, hors cours anglaises et puits de lumière) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de l'ensemble de la toiture.

Cette règle est également applicable dans le cas de liaisons architecturales entre deux constructions.

### **2. Hauteur maximale :**

#### **En N1 :**

La hauteur maximale est fixée à :

- 6,50 mètres correspondant à 2 niveaux pour les habitations ;
- 2 mètres pour les abris de jardin.
- 2,20 mètres au point le plus haut de la couverture pour les abris pour voiture non clos ;
- 3 mètres à l'égout pour les pool-house, locaux techniques et garages.

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 6 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

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

#### **En N3, N3h et N5 :**

Les travaux d'entretien et réhabilitation des constructions existantes dans le secteur ne doivent pas avoir pour effet de modifier leur hauteur.

#### **En secteurs N2 et N4 :**

Non réglementé.

#### **En N6 :**

La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit correspondant à 1 niveau.

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

## **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 sauf avis favorable, conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

#### **Façades**

- Les terrasses sont interdites au-delà de R+1.

- Les façades d'une construction peuvent être enduites. Dans ce cas, 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 pentes de la toiture doivent être constantes de l'égout jusqu'au faitage.
- 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.
- 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.

#### 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 m<sup>2</sup>, pour les constructions de type individuel. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements, elle est de 2 m<sup>2</sup> pour les « deux-roues ».

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

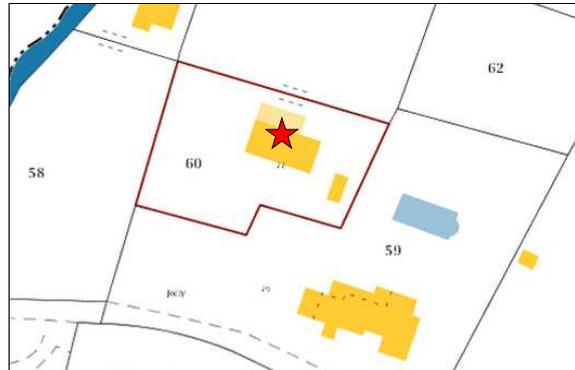
Non réglementé.

**N - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ANNEXE 1 : Bâtiment désigné en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

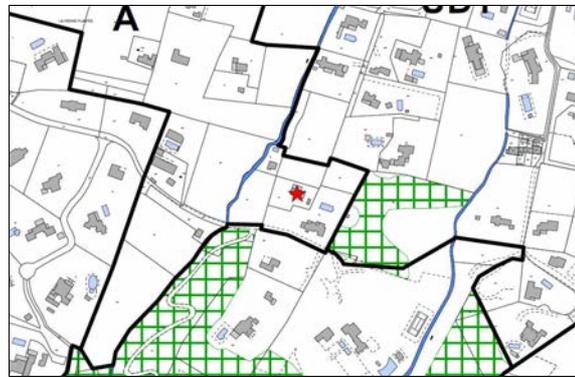
Référence cadastrale :  
BA 60



Source : Cadastre.gouv.fr



Source : IGN



Source : PLU

## ANNEXE 2 : Lexique explicatif

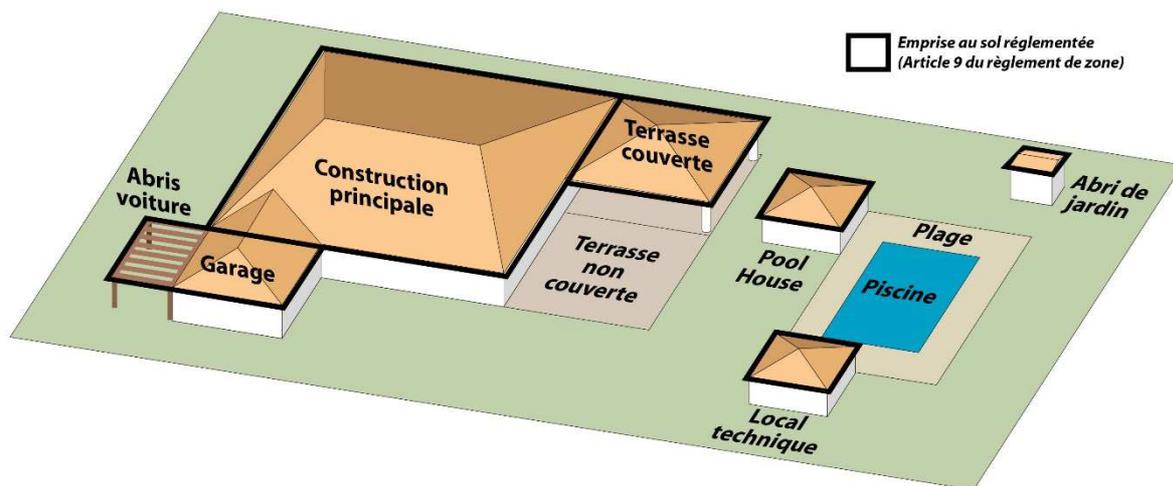
### Emprise au sol

Pour les constructions d'habitation, l'emprise au sol réglementée aux articles 9 de chaque zone correspond à une enveloppe à l'intérieur de laquelle peuvent être réalisées :

- **Les constructions hors annexes** (y compris le logement de fonction lié à une activité, qui est comptabilisé dans l'emprise de la construction d'activité qu'il accompagne) ;
- **Les annexes :**
  - Terrasses couvertes ;
  - Garage (dont abri pour voitures) ;
  - Local technique en aérien ou enterré ;
  - Pool-house ;
  - Abri de jardin.

Ne sont donc pas comptés dans l'emprise au sol réglementée à l'article 9 des zones, les piscines et plages de piscine, les terrasses non couvertes, ainsi que les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) lorsqu'ils :

- Permettent l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite
- Permettent l'accès aux parkings et garages souterrains.



### Espaces libres et perméables

Les espaces à maintenir libres et perméables sont définis par opposition aux espaces imperméabilisés, dans lesquels sont comptabilisés :

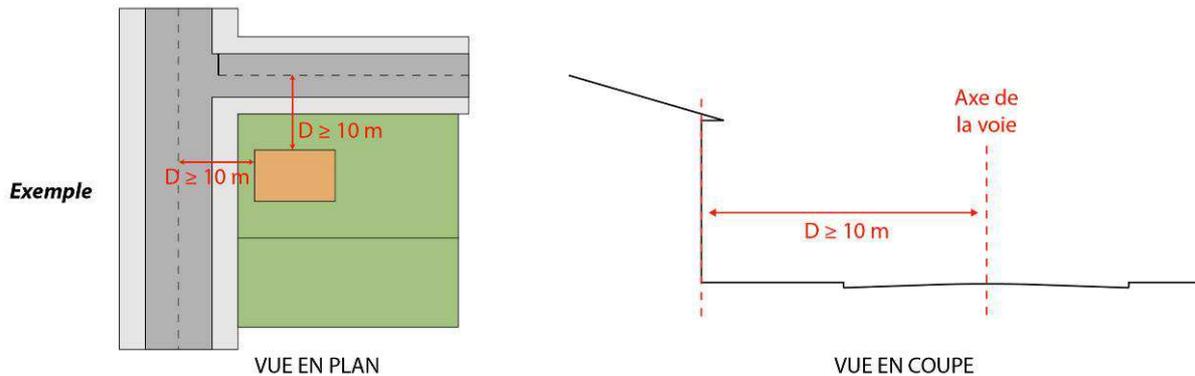
- Toutes les constructions ;
- Les terrasses, piscines et plages de piscine, voiries, stationnement, etc. excepté lorsqu'ils sont réalisés en matériaux perméables, sous réserve de notices techniques de mise en œuvre.

Dans le cas de constructions enterrées, le terrain situé au-dessus de celles-ci est considéré comme perméable si la hauteur de terre qui les recouvre est d'au minimum 1 mètre.

### Implantation par rapport aux voies publiques

Sur les terrains bordés par une voie ou des voie(s) publique(s), les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de cette ou ces voie(s) publique(s).

Cette distance est calculée horizontalement, de tout point de la construction (hors les débords de toit), jusqu'à l'axe de la voie.



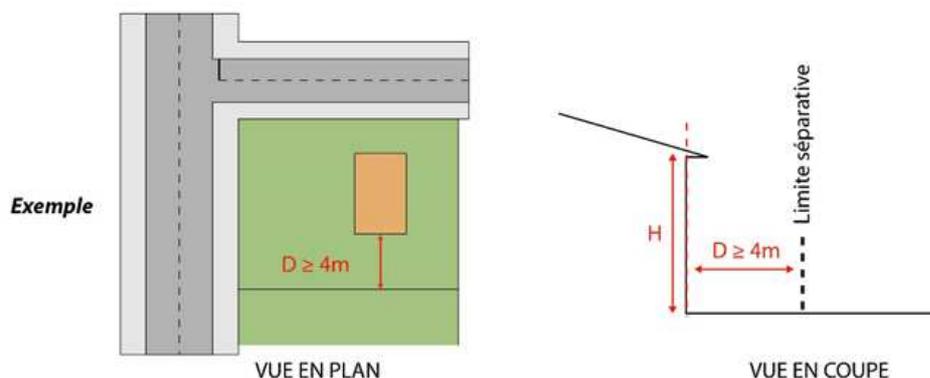
Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés.

### Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives calculées horizontalement, de tout point des façades de la construction (hors les débords de toit), jusqu'à la limite séparative, comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.

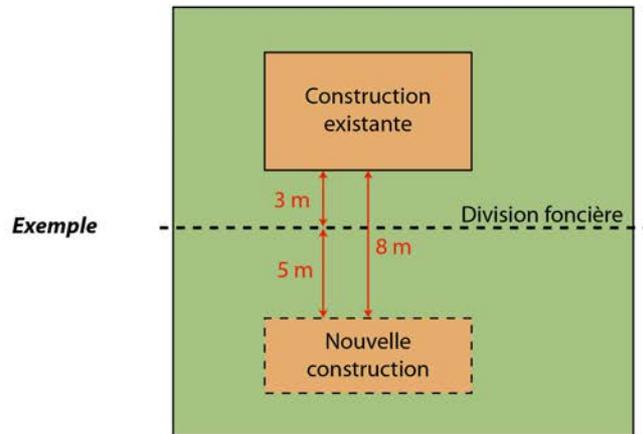
**Exemple :**

*La distance à la limite séparative doit être égale à 4 m.*

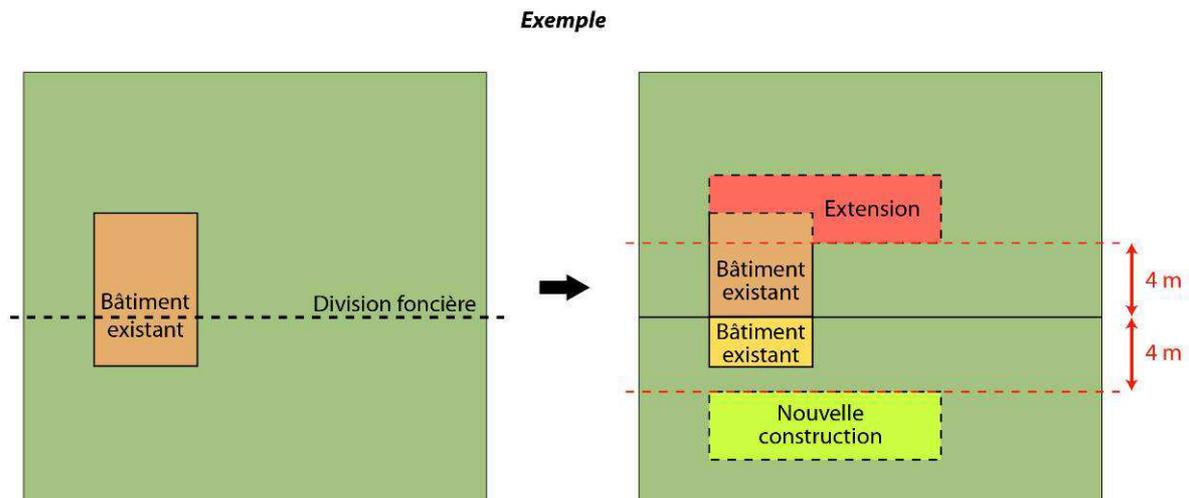


Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés.

Dans le cas d'une division foncière, s'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres (10 mètres en zone UE) de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative égale à 8 mètres (20 mètres en zone UE) diminuée de la distance entre la construction voisine et la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (10 mètres en zone UE).

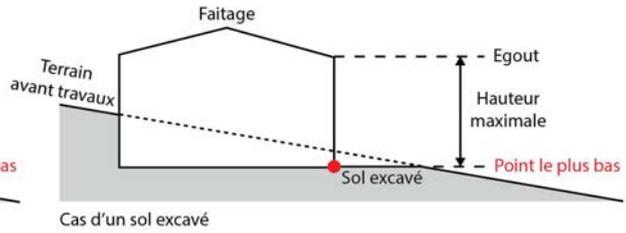
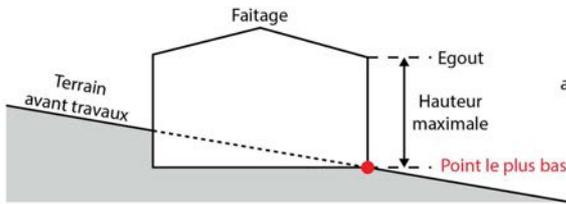


L'implantation des extensions des constructions existantes traversées par une division foncière est réglementée comme indiqué dans l'exemple ci-dessous.

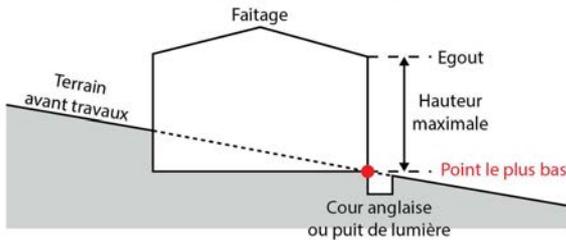


**Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions**

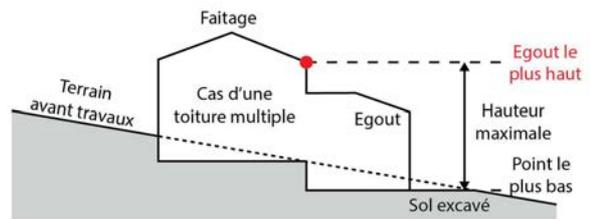
*Point le plus bas de l'ensemble des façades*



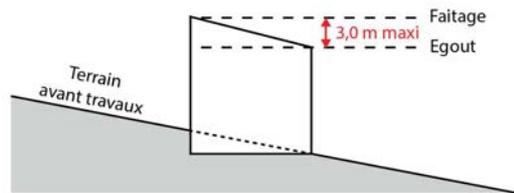
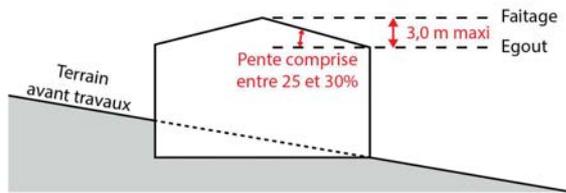
*Cas des cours anglaises et puits de lumière*



*Egout le plus haut de l'ensemble de la toiture*

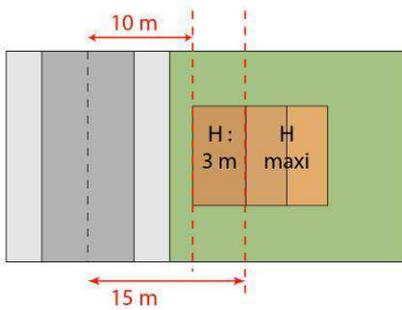


*Hauteur au-dessus de l'égout*

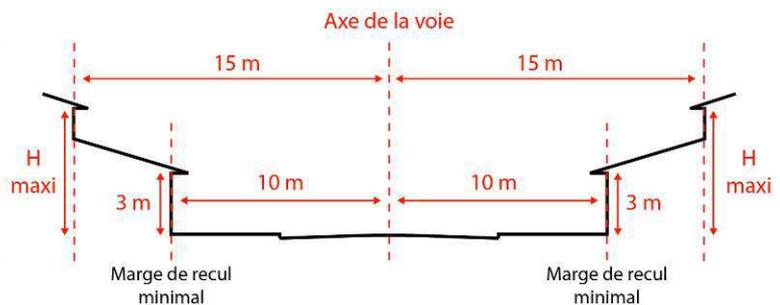


**Hauteur des constructions en bordure des voies**

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 6 et jusqu'à 15 mètres depuis l'axe des voies identifiées en annexe, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit, tel qu'indiqué dans l'exemple ci-dessous, le long des voies identifiées en annexe 3 du règlement.



VUES EN PLAN  
*Exemples*



VUES EN COUPE  
*Exemples*

## Volume des constructions

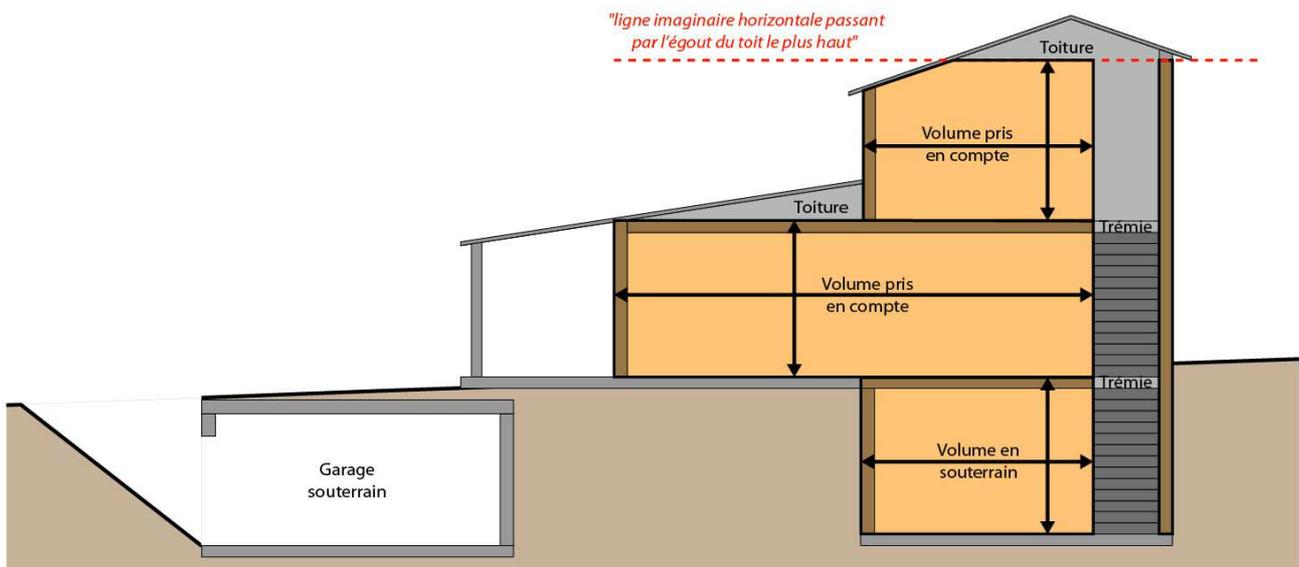
### En aérien

Le volume des constructions est calculé en multipliant l'emprise au sol réalisée par la hauteur, comptée du plancher au plafond (dalle supérieure comprise) de chaque niveau de la construction. Ne sont pas comptabilisés dans le volume de la construction :

- Le volume sous la toiture hors rampants et combles. Dans le cas d'un toit rampant, le volume sous toiture est calculé à partir d'une ligne imaginaire horizontale passant par l'égout du toit le plus haut ;
- Les volumes situés au-dessus et au-dessous d'une trémie d'escalier.

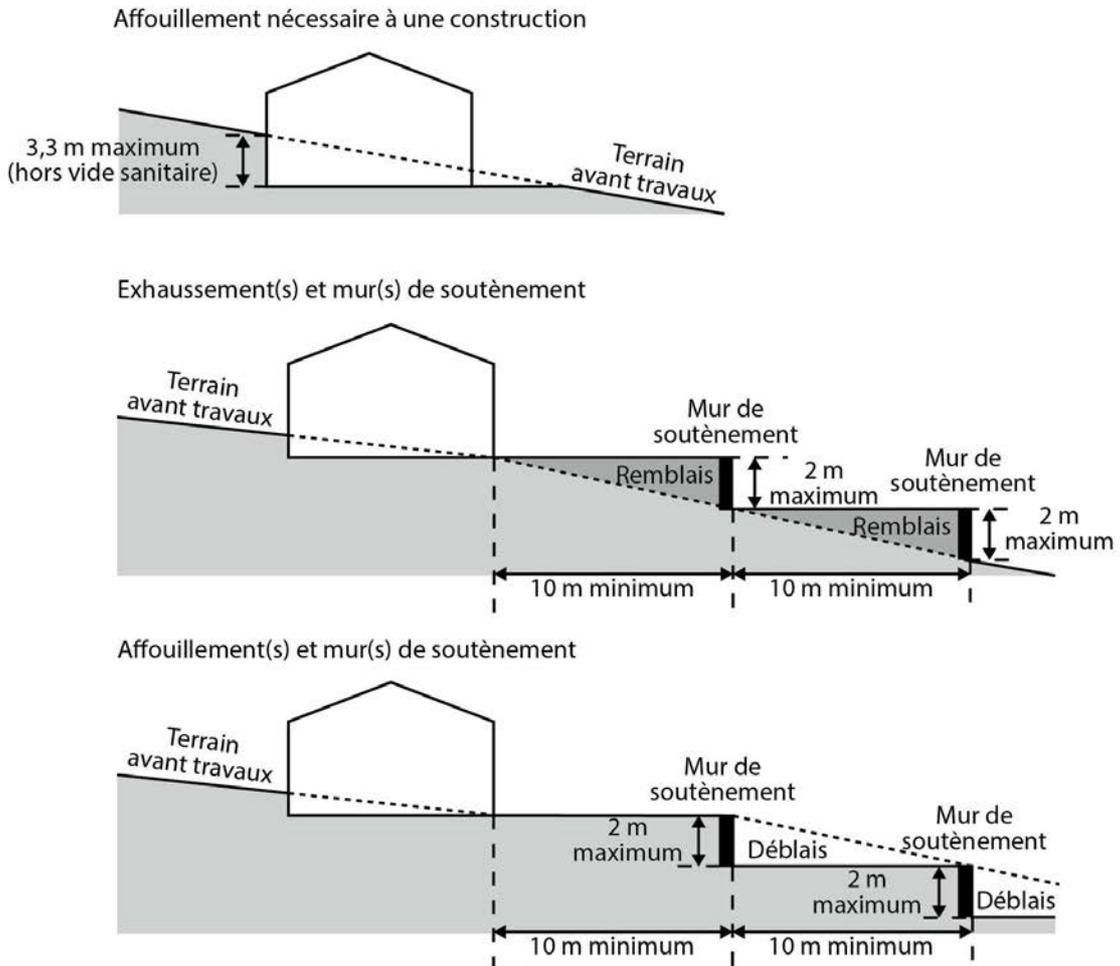
Ce volume autorisé peut être réparti en R et R+1 dans la limite de l'emprise maximale autorisée.

Les dispositions relatives au volume enterré de la construction et aux garages enterrés doivent être comprises de la manière suivante, selon les valeurs applicables à chaque zone.



**Affouillements/déblais, exhaussements/remblais et murs de soutènement**

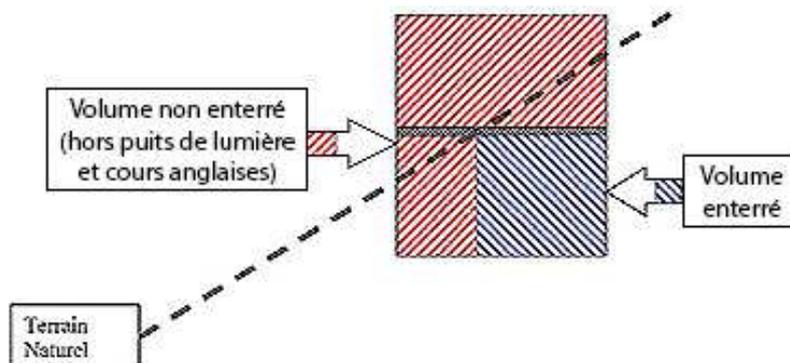
Les règles relatives à la hauteur des remblais/exhaussements, à la profondeur des déblais/affouillements et à la hauteur et interdistance des murs de soutènement, doivent être comprises de la manière suivante :



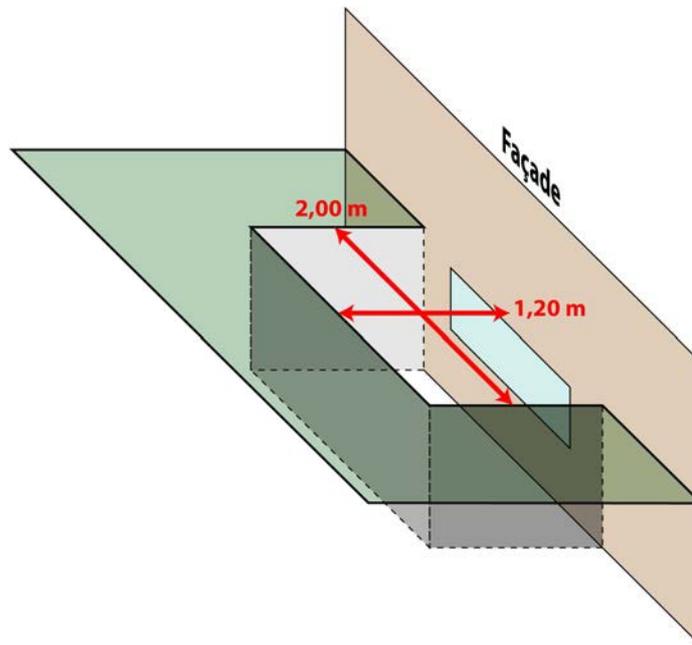
*Illustration de quelques cas potentiels*

**Constructions enterrées**

Est considérée comme une construction enterrée, la partie totalement située sous la limite du terrain naturel depuis le sol jusqu'au plafond.

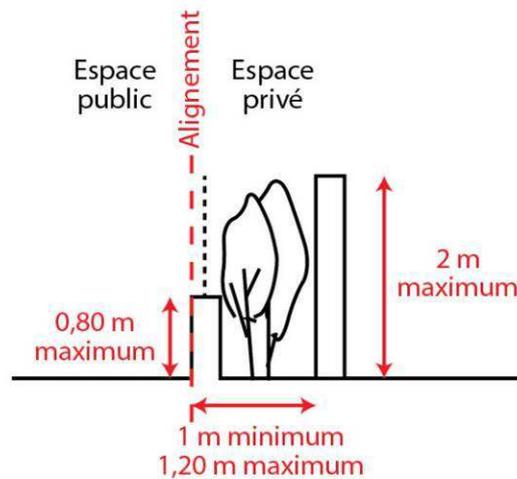


Les cours anglaises et puits de lumière admis sont limités en dimensions tel qu'indiqué ci-dessous.



#### Implantation des clôtures en bordure de voie

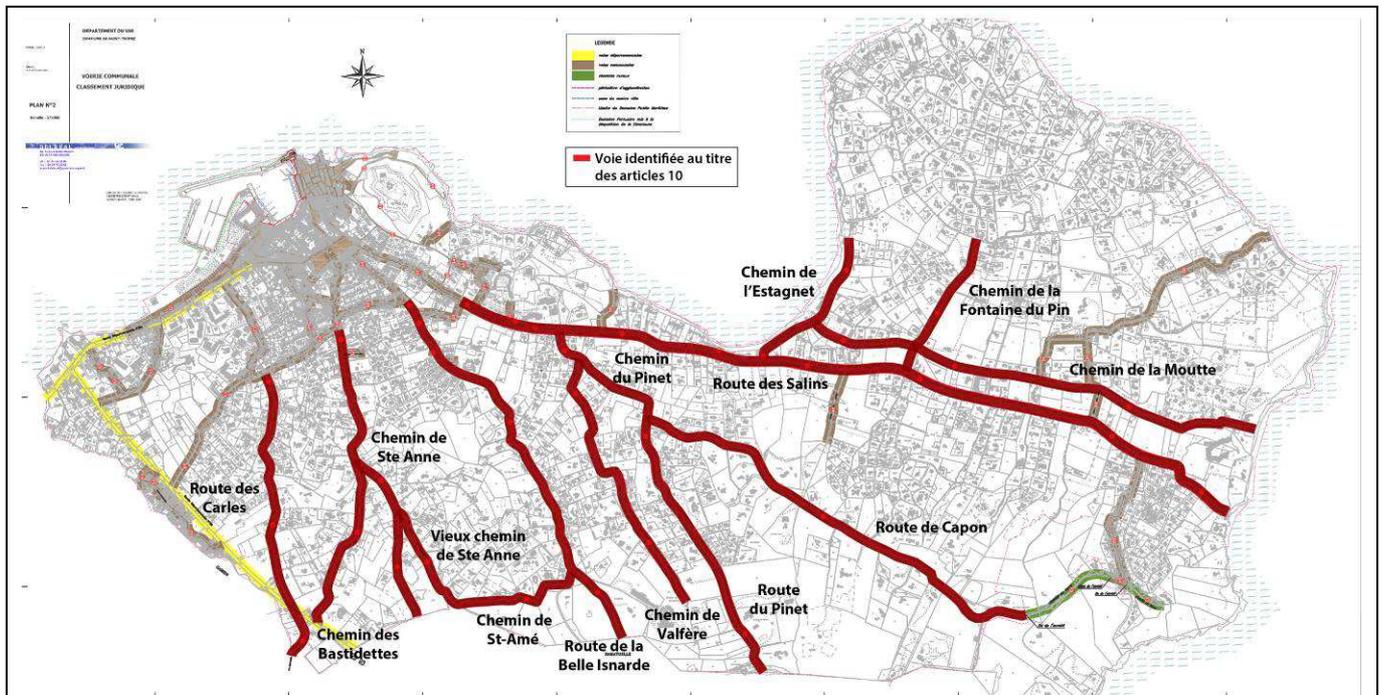
En zones UC et UD dans le cas de la création d'un mur plein, à l'exception des murs en pierres (sèches ou bâties) en bordure de voie, les règles d'implantation définies aux articles 11 doivent être comprises de la manière suivante.



### ANNEXE 3 : Voies identifiées au titre des articles 10

Au-delà de la marge de recul imposée à l'article 6 et jusqu'à 15 mètres, les constructions ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit, le long des voies suivantes :

- Route des Salins ;
- Route des Carles ;
- Chemin de Sainte-Anne ;
- Chemin de Saint-Amé ;
- Vieux chemin de Sainte-Anne ;
- Chemin du Pinet / Route du Pinet
- Chemin de Valfère
- Route de Capon ;
- Chemin de la Moutte ;
- Chemin de la Fontaine du Pin ;
- Chemin de l'Estagnet ;
- Route de la Belle Isnarde ;
- Chemin des Bastidettes.



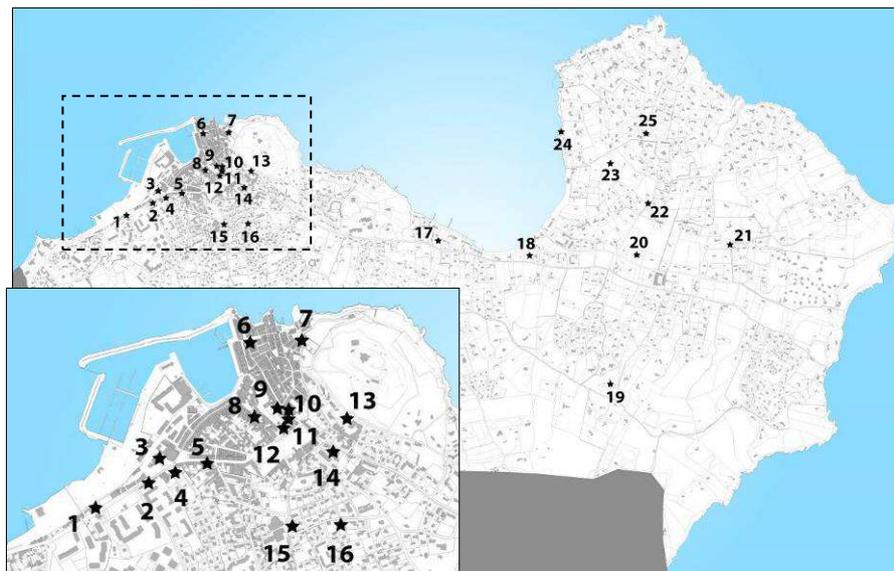
Source : Dossier de voirie

## ANNEXE 4 : Bâti patrimonial

Les constructions identifiées aux documents graphiques et énoncées ci-après sont protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

	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 Hilsun	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
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





# PLU



Ville de  
**Saint-Tropez**

**Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement**

Hôtel de Ville

BP 161

83992 Saint-Tropez cedex

**Document réalisé par**

**sdp.conseils**

62, carraire des Rouguières basse

13 122 Ventabren