



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. RÈGLEMENT

Projet de Règlement V21 – VOLUME I  
Zones et articles 19 – 04 - 17



### ÉLABORATION

Rendu public par arrêté municipal du 27 juin 1986  
Approuvé partiellement par délibération du conseil municipal du  
10 juillet 1987

### RÉVISION N° 1 (partielle)

Approuvé par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

### RÉVISION N° 2 - ELABORATION PLU

Arrêté par délibération du conseil municipal du 17 août 2005  
Approuvé par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006  
Annulé par le Cours Administrative d'Appel le 17 mars 2011  
Restauration de la validité du PLU et renvoi devant la Cours  
Administrative d'appel par l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 17  
avril 2013

Modification n°1 du PLU approuvé le 30 janvier 2014

### RÉVISION N°3 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Arrêté par délibération du conseil municipal du ...  
Approuvé par délibération du conseil municipal du ...



Document de Travail

## VOLUME I : Zones et articles

PREAMBULE .....	5
<b>Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>7</b>
Titre I - chapitre I - zone UA.....	8
Titre I - chapitre II - zone UB.....	17
Titre I - chapitre III - zone UC.....	24
Titre I - chapitre IV - zone UE.....	34
Titre I - chapitre V - zone UP.....	37
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .49</b>	
Titre II - chapitre I - zone AUT.....	50
<b>Titre III - Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>48</b>
Titre III - zone A.....	49
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles ..59</b>	
Titre IV - zone N.....	60
<b>Glossaire du Règlement</b>	

## VOLUME II Annexes

*Dans sa marge droite, le règlement peut comporter des commentaires et explications qui ont été estimés utiles à la mise en œuvre correcte de ses dispositions.*

Document de Travail

## **PREAMBULE**

### **Ce règlement ne conditionne pas à lui seul la constructibilité d'un terrain.**

Le code de l'urbanisme rappelle que le territoire français est le patrimoine commun de la nation. A ce titre, le règlement national d'urbanisme énoncé dans le code de l'urbanisme peut s'opposer à la délivrance d'une autorisation, par exemple lorsque la réalisation d'un projet porterait atteinte au paysage. C'est pourquoi les constructibilités (emprises au sol, hauteurs, etc.) indiquées dans le plan local d'urbanisme sont des maximums admissibles sous réserve du respect d'autres dispositions.

Par ailleurs, le territoire de la commune est entièrement inscrit à l'inventaire national ou classé au titre du code de l'environnement et soumis aux dispositions particulières de ce code (déclaration préalable 4 mois à l'avance de tous travaux autres que d'exploitation courante, autorisation du ministre préalable à la délivrance de tout permis de construire en site classé, etc.).

En outre, un règlement local de publicité encadre l'affichage, les publicités, enseignes et préenseignes sur le territoire communal et adapte la réglementation nationale aux spécificités locales.

Cet ensemble de règles s'applique au territoire communal et encadre la délivrance de permis de construire, mais également certains usages du sol qui ne sont pas soumis à une formalité préalable (dépôts, ...). Avant tous travaux susceptibles d'altérer la qualité du paysage ou de le modifier, les porteurs de projets d'aménagements (constructions, installations, abattages d'arbres, pose d'enseignes, préenseignes, etc.) sont invités à se renseigner en tant que de besoin auprès des professionnels compétents et du service municipal de l'urbanisme.

*NB. Le règlement du plan local d'urbanisme comprend un volume I (Zones et articles) et un volume II (Annexes) qui en constitue une partie intégrante et a également valeur réglementaire (protection du patrimoine architectural, sites ou vestiges archéologiques, etc.).*

Document de Travail

**Titre I - Dispositions**  
**applicables aux**  
**zones urbaines**

## TITRE I - CHAPITRE I - ZONE UA

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

#### ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les remblais.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélisations.
7. Les restaurants en secteur UA<sub>c</sub>.
8. Dans le secteur de protection du centre historique repéré sur le document graphique ainsi que dans le secteur UA<sub>c</sub>, la transformation des surfaces de commerces, bureaux, artisanat, existantes sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite.

*Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations. Elle recouvre le village et ses extensions, les hameaux de Bonne Terrasse, du Merlier - quartiers déjà anciennement bâtis, le hameau nouveau intégré à l'environnement des Combes-Jauffret, ainsi que le quartier du Colombier*

*La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs :*

- *Un secteur UA<sub>a</sub> : recouvre la partie du village ancien, autrefois entourée de remparts et où la configuration des rues ne permet pas le passage des automobiles.*
- *Un secteur UA<sub>c</sub> correspondant au quartier mixte d'habitat et d'activités du Colombier.*
- *Un secteur UA<sub>h</sub> : hameau nouveau des Combes Jauffret, intégré à l'environnement.*
- *Un secteur UA<sub>m</sub> : correspondant au village du Merlier.*

#### ARTICLE UA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

10. Dans le secteur UA<sub>h</sub> : les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
  - a. qu'elles se présentent sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement,
  - b. que la surface de plancher soit répartie comme suit, avec des variations possibles de plus ou moins 5 % :
    - i. 30 % d'accession aidée à la propriété,
    - ii. 30 % de logements en accession à prix maîtrisé,
    - iii. 40 % de locatif social.
11. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

12. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères, dont l'emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAa.
13. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
14. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

**1. Eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

**2. Assainissement****2.1. Eaux pluviales**

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de 5 mètres de l'axe du ruisseau de la Liquette.
- c. A l'intérieur de cette marge de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés du ruisseau, la servitude s'applique dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

**2.2. Eaux usées**

- a. Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.
- c. En raison de leur localisation, les constructions qui constituent le groupe d'habitation du Merlier, au quartier de Camarat, sont autorisées à se raccorder à un dispositif d'assainissement indépendant du réseau public d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement.

### 2.3. Rejets industriels

- a. Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans l'égout public.
- b. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.
- c. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### 3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.
- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

#### ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

#### ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les bâtiments doivent être implantés :
  - a. soit en limite du domaine public,
  - b. soit en respectant l'implantation des constructions existantes sur le terrain,
  - c. soit en continuité de l'implantation des constructions sur les terrains contigus.
2. Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée.
3. Dans le secteur UA<sub>h</sub> : les constructions doivent être implantées soit sur la limite des voies et emprises publiques, soit à une distance au plus égale à 5 mètres de cette limite, et en toute hypothèse dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite du domaine public.
4. Dans le secteur UA<sub>c</sub> : A l'exception des extensions de constructions existantes et de leurs annexes, les constructions nouvelles doivent respecter une distance minimale depuis les voies de :
  - a. 10 mètres de l'axe de la R.D. 61 et de la R.D. 93,
  - b. 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
5. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans le cas de :
  - a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,
  - b. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).

6. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

#### ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments doivent être implantés :
  - a. soit en limite séparative,
  - b. soit en recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Cette distance de recul est portée à 4 mètres en secteur UAc,
  - c. soit en respectant l'implantation des constructions existantes.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

#### ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

#### ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans le secteur UA<sub>h</sub> :  
L'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 5800m<sup>2</sup>.
2. Dans le secteur UA<sub>c</sub> :  
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain constructible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

#### ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe n°4 du présent règlement.
2. La hauteur à l'égout du toit par rapport à la voie publique ne peut excéder 9 mètres (R+2) pour toutes les constructions. Les travaux sur les constructions existantes d'une hauteur supérieure à 9 mètres, ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur.
3. La hauteur au-dessus de l'égout de toiture ne peut dépasser 2.5 mètres.
4. La zone UA est concernée par une servitude "non Altius Tollendi". Dans les secteurs soumis à cette servitude, la hauteur à respecter correspond à celle indiquée au document graphique (4 ou 6 mètres selon le secteur concerné).

5. Dans le secteur UAc, la hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de 7 mètres. En cas de toiture terrasse ou de toit plat végétalisé, la hauteur peut être portée à 7,5 mètres.
6. Dans le secteur UAm, la hauteur des constructions existantes avant l'approbation du plan local d'urbanisme ne peut être augmentée.
7. Dans le secteur UAh, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé afin de faciliter l'insertion des parkings en sous-œuvre et/ou de réduire le terrassement, dans la limite de 0,50 mètre. Ponctuellement, cette hauteur peut encore dépasser de 1,50 mètre en cas d'accident de relief.

## ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Dispositions générales

- 1.1 Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits ; 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.
- 1.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

### 2. Constructions existantes

- 2.1 Les modifications de façades et de couvertures ou leur remise en état respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, ces interventions sont l'occasion du rétablissement des éléments architecturaux caractéristiques de l'architecture traditionnelle.
- 2.2 Les éléments du patrimoine architectural recensés dans l'annexe n°1.1 du présent règlement, doivent être préservés. Tous travaux réalisés sur des bâtiments supportant les éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

### 3.1 Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement, annexe n°7. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
  - b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité sombre de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement naturel.
- a. Dans les secteurs de prescriptions de toitures indiqués au document graphique, les couvertures des constructions devront satisfaire aux dispositions suivantes :
    - i. Pente des toitures :
      - Les toitures terrasse sont interdites.

- La couverture des constructions doit être réalisée en toiture à une ou deux pentes, comprises entre 27% et 35%. L'orientation générale du faîtage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée.
- ii. Matériaux de couverture :  
Hormis pour les réfections à l'identique de toitures en tuiles mécaniques plates, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal » anciennes ou vieilles. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la tonalité générale des tuiles dans le quartier. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs UAc et UAm.
- b. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35% de pente maximum.
- a. Les façades des bâtiments à édifier et leurs menuiseries s'inscrivent dans la gamme des techniques traditionnelles à la chaux et les teintes définies dans la palette annexée au présent règlement (annexe 7.1).
- b. Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottés ou grattés fin.
- c. Les climatiseurs et paraboles en façade, visibles depuis la voie publique, sont interdits.
- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- b. Dans le secteur UAc :
  - i. Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique et de zone de recul seront transparentes, constituées d'un grillage à treillis soudé et à maille rectangulaire de couleur gris clair, ou à écran végétal.
  - ii. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,50 mètre.
  - iii. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise, sans que leur linéaire total n'excède 5 mètres

La hauteur des fenêtres et des portes piétonnes doit être plus importante que leur largeur et se conformer à la proportion des ouvertures traditionnelles.

Des ouvertures de proportions différentes pourront être admises :

- a. Dans le secteur UA<sub>h</sub> à condition que leur intégration architecturale en assure la discrétion, et respecte la logique architecturale de l'ensemble.
- b. Dans le secteur UA<sub>m</sub> à condition qu'elles respectent la logique architecturale de l'ensemble.

- a. Les portes de garages doivent respecter l'aspect des portes de remises traditionnelles du village. Les portes de garages basculantes et métalliques sont interdites.
- b. Dans le secteur UAa, les volets roulants et ou de type industriel sont interdits.  
En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :
  - i. soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie.
  - ii. soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.
- c. Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

*Le village perché de Ramatuelle est un témoin des formes urbaines et paysages caractéristiques de la Provence historique. Toitures de tuiles à deux pentes, couleurs, matériaux et formes des menuiseries sont des éléments de ce patrimoine et doivent être préservés à ce titre pour conserver son aspect pittoresque au village ceint autrefois de remparts. C'est pourquoi **sont interdites les toitures terrasses, les portes de garage métalliques et/ou basculantes, les volets roulants ou autres produits industriels.** De par leur covisibilité avec le village ancien, les rues créées au XIXème siècle sont soumises aux mêmes prescriptions.*

## ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé pour toute construction :

1. Les constructions à vocation d'activité hôtelière : 1 place de stationnement ou de garage par chambre.
2. Les constructions à vocation d'activité de débit de boisson ou de restauration : 1 place de stationnement par tranche entière de 4 m<sup>2</sup> de salle ouverte au public close ou non close.
3. Dans le secteur UAh :
  - a. 2 places de stationnement par logement.
  - b. 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
4. Dans le secteur UAa :  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - a. Pour les locaux à vocation d'habitat : 1 places par logement augmenté d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement.
  - b. Pour les locaux à vocation d'activités artisanales ou industrielle : 1 place par tranche entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - c. Pour les locaux à vocation de commerce, bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Compte tenu de la configuration du village et afin d'encourager la création de logements permanents, il n'est pas exigé de places de stationnements pour les constructions à vocation d'habitat en zone UA.*

En secteur UAa, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
5. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé

sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

6. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.

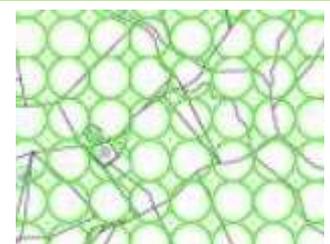
#### ARTICLE UA13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un projet situé dans un espace boisé classé par le plan local d'urbanisme est refusé s'il est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
2. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. Les espaces libres de toutes constructions doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. Parmi ces espaces libres, les surfaces artificialisées, telles que les plages de piscines, les voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement, devront être perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés - ou "calade".
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
6. Les enrochements cyclopéens sont interdits.
7. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, la végétation naturelle est maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
  - a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau,
  - b. 5 mètres de chacune des rives du ruisseau de la Liquette, des ruisseaux temporaires et de l'axe des fonds de vallons.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

8. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

*Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer,.... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce.  
Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.*

#### ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

---

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES

Non règlementées.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Document de Travail

## **TITRE I - CHAPITRE II - ZONE UB**

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

#### ARTICLE UB1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les remblais.
3. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélistations.

*Zone résidentielle d'habitat, de services, d'activités touristiques et de loisirs. Elle recouvre une partie du quartier de Bonne Terrasse, dont le village de vacances.*

#### ARTICLE UB2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères, dont l'emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## ARTICLE UB4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

**1. Eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

**2. Assainissement****2.1. Eaux pluviales**

- a. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages ou fossés susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- b. Le raccordement du terrain à la voie publique comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- c. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- a. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment par réduction des capacités d'écoulement des ruisseaux ou fossés. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- d. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties, à moins de :
  - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau,
  - ii. 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires,
  - iii. 5 mètres de l'axe de tous les fonds de vallons.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures, ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes s'appliquent dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

**2.2. Eaux usées**

- a. Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

*Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.*

*La prudence est également de mise en ce qui concerne les fossés afin de prévenir des dommages plus ou moins importants aux constructions et installations.*

### 3. Téléphone et électricité

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

#### ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

#### ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions, haies et clôtures sont au minimum distantes de 2 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée.

#### ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments doivent être implantés :
  - a. soit en limite séparative,
  - b. soit en recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de la restauration, l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

#### ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

#### ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions, hors piscine, bassins et annexes, est limitée à 40 % de la superficie totale du terrain constructible.

2. L'emprise au sol est limitée à 5 % pour les annexes, piscines, bassins et abris de jardins, à raison de :
  - a. 4% pour le bassin des piscines et bassins dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 50% de l'emprise au sol du bassin de la piscine.
  - b. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses.
  - c. 10 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine lorsqu'il est dument démontré que sa réalisation sous la plage de la piscine est impossible.
  - d. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin.
3. Les annexes visées ci-dessus peuvent être regroupées au sein d'une construction unique à condition que l'emprise au sol n'en excède pas 50m<sup>2</sup>.
4. Une emprise au sol différente peut être autorisée pour les piscines et pool-houses d'établissements à caractère hôtelier à condition qu'elles soient parfaitement intégrées dans l'environnement.

#### ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe n°4 du présent règlement.
2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de :
  - a. 6 mètres.
  - b. 3 mètres pour les annexes.

**Ces maximums sont majorés de 0,50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et à énergie positive.**

3. **Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :**
  - a. **0,50 mètre en cas d'acrotère et jusqu'à 1 mètre en cas de bâtiment à toiture terrasse et à énergie positive ;**
  - b. **2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.**

*La hauteur des toitures terrasses peut être majorée car elles évitent une hauteur de faîtage de 2,5 mètres. La majoration de la hauteur de façade ajoutée à la hauteur d'acrotère permet la mise en œuvre d'une toiture végétalisée de type « intensive » à épaisseur de terre supérieure à 0,70 m fournissant une bonne capacité de végétalisation et d'isolation.*

#### ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Dispositions générales

- a. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits ; 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.
- b. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- c. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

## 2. Toutes constructions

### 2.1. Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement, annexe n°7. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité sombre de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement naturel.

### 2.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35% de pente maximum.
- b. Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :
  - i. elles doivent être non accessibles et,
  - ii. elles doivent être traitées en protection lourde et végétalisées, sauf lorsque la surface non étanchée du terrain ne permet pas d'assurer la rétention des eaux pluviales et conduit à retenir la technique dite du « toit stockant ».

### 2.3. Façades

- a. Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être lissés, frottassés ou grattés fin dans la palette annexée au présent règlement (annexe 7.1).
- b. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### 2.4. Clôtures et portails

- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
- b. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.

## ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

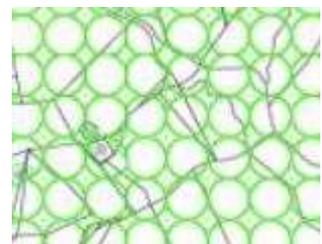
1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de :
  - a. Pour la première tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement
  - b. Pour la deuxième tranche : 1 place en plus
  - c. Puis 1 place / tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
2. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

3. La capacité de stationnement des bâtiments en véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'en des vélos doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.

ARTICLE UB13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un projet situé dans un espace boisé classé par le plan local d'urbanisme est refusé s'il est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
2. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 50% de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. La zone UB est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires.  
Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.  
A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.
5. Les surfaces artificialisées, telles que les plages de piscines, les voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement, devront être perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés - ou "calade", à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ».
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
7. Les enrochements cyclopéens sont interdits.
8. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, la végétation naturelle est maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
  - a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau,
  - b. 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires,
  - c. 5 mètres de l'axe des fonds de vallons.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

*Seuls doivent être mis en œuvre des revêtements qui garantissent une perméabilité suffisante à long terme.*

*Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, .... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce. Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.*

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

9. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES

Non règlementées.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils existent.

## TITRE I - CHAPITRE III - ZONE UC

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

#### ARTICLE UC1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les remblais.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélistations.

#### ARTICLE UC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Dans le secteur UCs, les constructions à usage d'habitat, à condition :
  - a. qu'elles se présentent sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement,
  - b. que la surface de plancher, hormis les constructions existantes et les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit à usage de logement pour salariés saisonniers,
  - c. que les constructions à réaliser, hormis les constructions existantes et les équipements publics ou d'intérêt collectif, soient démontables ou transportables.
2. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible et d'être implantés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. Ils peuvent être implantés au-delà des 30 mètres lorsque cela permet une meilleure intégration du projet dans son environnement.
3. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, à condition que :
  - a. les affouillements soient nécessaires à la construction,
  - b. les déblais soient limités au simple volume des constructions, et exclusivement sur la partie construite du terrain,
  - c. les déblais soient réalisés de manière à ne pas dépasser la hauteur de la construction et qu'ils soient invisibles depuis l'extérieur du terrain.

*Zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont essentiellement édifiées en ordre discontinu et regroupées en agglomération. Elle recouvre les lotissements des quartiers de Pampelonne centre et de l'Escalet, reliefs proches du rivage auxquels la commune entend conserver un aspect végétal prédominant en y évitant la densification du bâti qui doit demeurer discret.*

*Elle comporte un secteur UCs destiné à l'hébergement des actifs saisonniers sous forme de hameau (habitat démontable) et à des équipements publics d'accompagnement et de gestion.*

*Dans cette zone proche du rivage et sensible en termes de paysage, les bâtiments compensent leur consommation d'espace par des performances énergétiques et environnementales renforcées.*

*La zone comprend également un secteur UCb spécifique de copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière.*

4. Dans le secteur UCb, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture et dans le volume des constructions sans porter atteinte à l'aspect général de l'ensemble architectural ou au paysage, les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de copropriété dans la limite de 30% de la surface de plancher existante par lot.
5. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères, dont l'emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

#### **1. Eau**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2. Assainissement

### 1.1. Eaux pluviales

- c. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- d. Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention.
- e. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.
- f. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- g. Le raccordement à la voie publique de l'accès au terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- h. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
  - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau,
  - ii. 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires,
  - iii. 5 mètres de l'axe de tous les fonds de vallons et/ou de 5 mètres comptés à partir de chacune des rives des autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

### 2.2. Eaux usées

- a. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.

*Un réel problème d'aggravation des volumes d'eaux de ruissellement se pose dans la zone UC, anciennement lotie, densément bâtie et occupée, avec des déclivités importantes. Dans ces conditions géographiques, la prolifération des surfaces imperméabilisées met progressivement en péril nombre de propriétés privées, ainsi que les ouvrages collectifs ou publics situés à l'aval. Il est donc nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et de :*

- 1) prévoir des dispositifs de rétention ralentissant l'écoulement des eaux de pluie chaque fois que sont réalisés des travaux de rénovation,
- 2) limiter les surfaces imperméables pour favoriser au maximum l'infiltration dans les sous-sols d'eaux pluviales qui profite ainsi à la végétation environnante.

*Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.*

- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

#### ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

#### ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions, haies et clôtures sont au minimum distantes :
  - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93;
  - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61 ;
  - c. de 5 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux extensions et rénovations des constructions existantes.

2. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants :
  - a. terrain dont la pente est supérieure à 20%, le garage pouvant alors être indépendant et implanté en limite de propriété, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sur la propriété,
  - b. voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres,
  - c. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
4. Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée.
5. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

#### ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les bâtiments peuvent être édifiés en dehors des délimitations ci-dessus définies, dans le cas de :
  - a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,

- b. fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge du bâtiment à construire ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

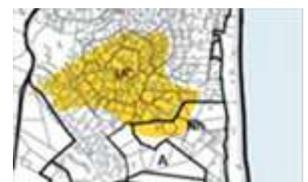
Non règlementée.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à :
  - a. 15 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale,
  - b. 5 % pour les annexes, piscines, bassins et abris de jardins à raison de :
    - i. 4% pour le bassin des piscines et bassins dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 50% de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
    - ii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses,
    - iii. 10 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine lorsqu'il est dûment démontré que sa réalisation sous la plage de la piscine est impossible,
    - iv. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin,
    - v. 50m<sup>2</sup> maximum lorsque les annexes visées ci-dessus sont regroupées au sein d'une construction.
2. Dans le secteur Ucs, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface totale du terrain constructible.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UCb,
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe n°4 du présent règlement.
2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de :
  - a. 6 mètres.
  - b. 3 mètres pour les annexes.
2. Dans le secteur UCs, la hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de :
  - a. 3,50 mètres.
3. La zone UC est concernée par une servitude "non Altius Tollendi sensibilité paysagère" représentée au document graphique. Dans les



Secteur de sensibilité paysagère et d'encadrement des hauteurs (détail)

secteurs soumis à cette servitude, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de :

- a. 3,5 mètres,
- b. 6 mètres s'il est démontré par une étude d'insertion paysagère une absence d'impact sur le paysage perçu depuis la mer à une distance de 300m du rivage,

**Ces maximums sont majorés de 0,50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et à énergie positive.**

**4. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :**

- c. 0,50 mètre en cas d'acrotère et jusqu'à 1 mètre en cas de bâtiment à toiture terrasse et à énergie positive ;**
- d. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.**

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

*La hauteur des toitures terrasses peut être majorée car elles évitent une hauteur de faîtage de 2,5 mètres. La majoration de la hauteur de façade ajoutée à la hauteur d'acrotère permet la mise en œuvre d'une toiture végétalisée de type « intensive » à épaisseur de terre supérieure à 0,70 m fournissant une bonne capacité de végétalisation et d'isolation.*

## ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Dispositions générales

- a. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits ; 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.
- b. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- c. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

### 2. Toutes constructions

#### 2.1. Coloris des bâtiments

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement, annexe n°7. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité sombre de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement naturel.

#### 2.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35% de pente maximum.
- b. Les toitures terrasses autorisées sont non accessibles.

- c. Les toitures terrasses doivent toujours être traitées en protection lourde et végétalisées.

### 2.3. Façades

- a. Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être lissés, frottassés ou grattés fin.
- b. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### 2.4. Clôtures et portails

- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m, y compris un mur bahut éventuel dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,40 cm.
- i. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent s'intégrer harmonieusement dans le voisinage, en relation notamment avec les clôtures aux alentours ainsi qu'avec l'architecture de l'immeuble à protéger.
- ii. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
- haies vives d'essences locales mélangées, à feuilles caduques ou marcescentes,
  - grillages végétalisés,
  - éléments de ferronnerie,
  - éléments de bois de type rondins.
- b. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.
- c. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- d. Lorsqu'elles jouxtent une plage, les clôtures doivent être sans mur bahut et conçues de telle sorte qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'avancée de la mer et soient perméables aux vagues.

*Pour ne pas induire des phénomènes de désensablement qui peuvent aller jusqu'à la disparition d'une plage, il convient de prendre toutes les précautions utiles pour éviter de constituer à la limite d'une plage des obstacles imperméables qui accélèrent le reflux des vagues et favorisent de ce fait l'enlèvement du sable.*

### 2.5. Eclairages extérieurs

L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel, le paysage et les espèces nocturnes.

*Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique. Un minimum de trois places de stationnement par construction à vocation d'habitat est prescrit, de telle sorte que les propriétaires, sur des terrains relativement vastes, puissent eux-mêmes adapter le nombre de places à leur style de vie. En cas d'activité commerciale, les prescriptions sont plus normatives, étant donné que l'accueil d'un public*

## ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

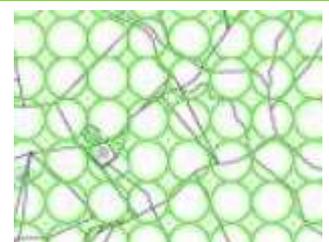
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de :

1. A vocation d'habitat :
  - Pour la première tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement ;
  - Pour la deuxième tranche : 1 place supplémentaire ;
  - Puis 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
2. A vocation de commerce, bureau et service :

- 1 place de stationnement ou de garage par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entière de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
3. A vocation d'activité hôtelière :
- 1 place de stationnement ou de garage pour 1 chambre ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-dessus de 150 chambres.
4. A vocation d'activité de débit de boisson ou de restauration :
- 1 place de stationnement ou de garage par tranche entière de 4m<sup>2</sup> de salle ouverte au public close ou non close.
5. A vocation d'activités économiques autres que celles visées aux alinéas précédents :
- 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; néanmoins une norme plus faible peut être envisagée pour les activités à faible taux d'emploi et de fréquentation.
6. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
7. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
8. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### ARTICLE UC13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un projet situé dans un espace boisé classé par le plan local d'urbanisme est refusé s'il est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

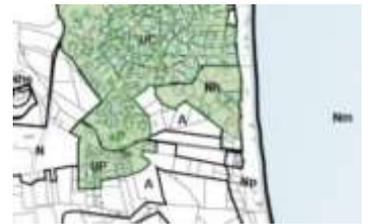


Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

2. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  
2. La zone UC est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires.  
 Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.  
 A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.
  
3. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 60% de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
  
4. Les surfaces artificialisées, telles que les plages de piscines, les voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement, doivent être perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou "calade", et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ».
  
5. Tout terrain construit doit comporter un arbre de haute tige par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les arbres existants dont le maintien doit être privilégié. Les arbres à planter doivent être d'essence régionale et en harmonie avec le paysage végétal environnant.
  
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
  
7. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopiens sont interdits.
  
8. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, la végétation naturelle est maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
  - a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau,
  - b. 5 mètres de chacune des rives du ruisseau de Pascati et des ruisseaux temporaires,
  - c. 5 mètres de l'axe des fonds de vallons.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.

*L'agglomération constituée par la zone UC disparaît aujourd'hui sous une canopée que le plan local d'urbanisme protège en tant qu'élément caractéristique du paysage dans un espace proche du rivage, et aussi en tant que facteur de transparence de la zone urbanisée pour la faune sauvage et notamment l'avifaune.*



*Servitude de protection de la couverture arborée.*

*Seuls doivent être mis en œuvre des revêtements qui garantissent une perméabilité suffisante à long terme.*

*L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect. Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.*

*Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, ... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce. Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.*

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

9. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE  
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES

*Réservé.*

ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils existent.

## **TITRE I - CHAPITRE IV - ZONE UE**

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

#### ARTICLE UE1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les remblais.
3. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
4. Les hôtels.
5. Les hélistations.

La zone comporte :  
- un secteur UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situées aux Tournels  
- un secteur UEv adapté aux activités de la cave coopérative situé aux Boutinelles.

#### ARTICLE UE2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de l'établissement et :
  - a. qu'elles soient limitées en secteur UEa à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement,
  - b. qu'elles soient limitées en secteur UEv à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement.
2. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

### 1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux pluviales

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.2. Eaux usées

- a. Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

#### 2.3. Rejets industriels

- a. Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans l'égout public.
- b. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.
- c. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### 3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.
- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

10.

1. Les constructions, haies et clôtures sont au minimum distantes :
  - a. de 10 mètres de l'axe de la R.D. 93;
  - b. de 5 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants :
  - a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,
  - b. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
3. Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée.
4. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments doivent être implantés :
  - a. soit en limite séparative,
  - b. soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

1. En secteurs UEa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain constructible.
2. En secteur UEv, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

#### ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont mesurées comme il est indiqué à l'annexe n°4 du présent règlement.
2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de 7 mètres en zone UE et à 5 mètres en secteur UEa.

**Ces maximums sont majorés de 0,50 m pour les bâtiments à énergie positive.**

3. En secteur UEv, la hauteur à l'égout du toit des constructions autorisées ne peut excéder celle de la cave coopérative existante.

**Ces maximums sont majorés de 0,50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et à énergie positive.**

**5. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :**

- e. **0,50 mètre en cas d'acrotère et jusqu'à 1 mètre en cas de bâtiment à toiture terrasse et à énergie positive ;**
- f. **2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.**

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

*La hauteur des toitures terrasses peut être majorée car elles évitent une hauteur de faîtage de 2,5 mètres. La majoration de la hauteur de façade ajoutée à la hauteur d'acrotère permet la mise en œuvre d'une toiture végétalisée de type « intensive » à épaisseur de terre supérieure à 0,70 m fournissant une bonne capacité de végétalisation et d'isolation.*

#### ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Dispositions générales

- a. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits ; 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.
- b. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- c. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

##### 2. Constructions existantes

Les modifications de façades et de couvertures ou leur remise en état respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

### 3. Toutes constructions

#### 3.1. Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement, annexe n°7. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité sombre de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement naturel.

#### 3.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35% de pente maximum.
- b. Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées.
- c. Les toitures terrasses, quand elles sont autorisées, doivent toujours être traitées en protection lourde et végétalisées.

#### 3.3. Façades

- a. Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être lissés, frottés ou grattés fin.
- b. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

#### 3.4. Clôtures et portails

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

- a. Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique et de zone de recul seront transparentes, constituées d'un grillage à treillis soudé et à maille rectangulaire de couleur gris clair, ou à écran végétal.
- b. Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,50 mètre. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 5 mètres.

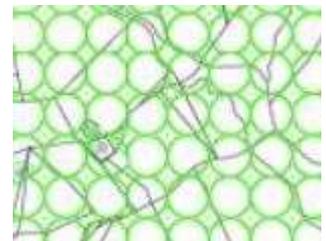
## ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

9. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques
2. Il est exigé :
  - a. En secteur UEv :

- i. Locaux à vocation d'habitat : 1 place par logement augmenté d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
    - ii. A vocation d'activités artisanales ou industrielle : 1 place par tranche entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - iii. A vocation de commerce, bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b. En secteur UEa : 1 place de stationnement par tranche entière de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
  4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
    - a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
    - b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### ARTICLE UE13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un projet situé dans un espace boisé classé par le plan local d'urbanisme est refusé s'il est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
2. Un projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. Les espaces libres de toute construction et non artificialisés doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. Les surfaces artificialisées, telles que les plages de piscines, les voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement, doivent être perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou "calade", et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « *drainants* ».
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
6. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

Seuls doivent être mis en œuvre des revêtements qui garantissent une perméabilité suffisante à long terme.

7. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE  
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES

*Réservé.*

ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils existent.

## TITRE I - CHAPITRE V - ZONE UP

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

#### ARTICLE UP1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 3 du présent règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les remblais,
3. Les constructions à usage d'entrepôts,
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes,
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélistations.

#### ARTICLE UP2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, à condition que :
  - a. les affouillements soient nécessaires à la construction,
  - b. les déblais soient limités au simple volume des constructions, et exclusivement sur la partie construite du terrain, les déblais soient réalisés de manière à ne pas dépasser la hauteur de la construction et qu'ils soient invisibles depuis l'extérieur du terrain.
2. Dans le secteur UPb, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture et dans le volume des constructions sans porter atteinte à l'aspect générale, au site et au paysage, les extensions mesurée des constructions existantes sur chaque lot de la copropriété, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante par lot.
3. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.
4. L'unité foncière repérée sur le document graphique ne peut accueillir de construction que sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

#### Caractère de la zone

*La zone UP est une zone résidentielle d'habitat anciennement bâtie dans le cadre du plan d'occupation des sols, avec une densité relativement faible mais suffisante pour avoir justifié son équipement en égout.*

*Le règlement de la zone a pour objectifs de préserver un aspect général de parc habité, où les constructions disparaissent dans un paysage arboré et essentiellement végétal.*

*La zone comprend un secteur UPb spécifique aux secteurs des « Résidences de Pampelonne » et aux « Bastidons de Pampelonne », présentant une forte originalité en termes de forme urbaine, de structure foncière ou de démarche innovante.*

*Les unités foncières qui, de par leur étendue, représentent en elles-mêmes un compartiment de paysage détaché de tout tissu bâti aggloméré, ne peuvent accueillir une extension de l'urbanisation que dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.*

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

**1. Eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

**2. Assainissement****2.1. Eaux pluviales**

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention.
- c. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.
- d. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- e. Le raccordement à la voie publique de l'accès au terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.

- f. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
- i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau,
  - ii. 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires,
  - iii. 5 mètres de l'axe de tous les fonds de vallons. et/ou de 5 mètres comptés à partir de chacune des rives des autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

*Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.*

## 2.2. Eaux usées

- a. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.
- c. Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.
- d. Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au présent règlement, sous réserve de l'autorisation du SPANC (Syndicat Public Assainissement Non Collectif).
- e. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.
- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

### ARTICLE UP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

### ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions, haies et clôtures sont au minimum distantes :
  - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93;
  - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61 ;

*La différence de recul par rapport aux voies départementales tient au fait que la route départementale n°61 longe une zone urbaine, le hameau du Colombier.*

- c. de 5 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants :
  - a. extensions et rénovations des constructions existantes ;
  - b. terrain dont la pente est supérieure à 20%, le garage pouvant alors être indépendant et implanté en limite de propriété, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sur la propriété,
  - c. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
3. Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée.
4. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

#### ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments à édifier sont implantés à une distance d'au moins 8 mètres des limites séparatives;
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

#### ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée.

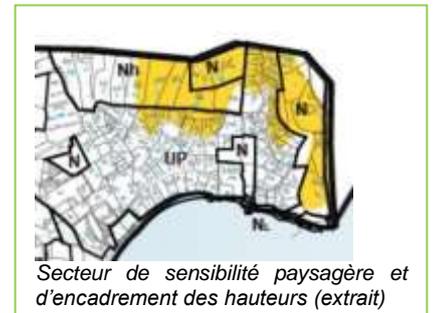
#### ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à :
  - a. 15 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale **avec un maximum de 300 m<sup>2</sup>,**
  - b. 5 % pour les annexes, piscines, bassins et abris de jardins, à raison de :
    - i. 4% pour le bassin des piscines et bassins dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 50% de l'emprise au sol du bassin de la piscine.
    - ii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses.
    - iii. 10 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine lorsqu'il est dument démontré que sa réalisation sous la plage de la piscine est impossible.
    - iv. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin.
    - v. 50m<sup>2</sup> maximum lorsque les annexes visées ci-dessus sont regroupées au sein d'une construction.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.
3. **Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de restauration, reconstruction et extension de constructions à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement l'emprise au sol existante de plus de 30 %.**

#### ARTICLE UP10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe n°4 du présent règlement.
3. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de :
  - c. 6 mètres.
  - d. 3 mètres pour les annexes.
4. La zone UP est concernée par une servitude "non Altius Tollendi sensibilité paysagère" représentée au document graphique. Dans les secteurs soumis à cette servitude, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de :
  - c. 3,5 mètres,
  - d. 6 mètres s'il est démontré par une étude d'insertion paysagère une absence d'impact sur le paysage perçu depuis la mer à une distance de 300m du rivage.



**Ces maximums sont majorés de 0,50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et à énergie positive.**

6. **Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :**
  - g. **0,50 mètre en cas d'acrotère et jusqu'à 1 mètre en cas de bâtiment à toiture terrasse et à énergie positive ;**
  - h. **2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.**

*La hauteur des toitures terrasses peut être majorée car elles évitent une hauteur de faîtage de 2,5 mètres. La majoration de la hauteur de façade ajoutée à la hauteur d'acrotère permet la mise en œuvre d'une toiture végétalisée de type « intensive » à épaisseur de terre supérieure à 0,70 m fournissant une bonne capacité de végétalisation et d'isolation.*

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

#### ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Dispositions générales

- a. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits ; 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.
- b. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

- c. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

## 2. Toutes constructions

### 2.1. Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement, annexe n°7. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité sombre de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement naturel.

### 2.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35% de pente maximum.
- b. Les toitures terrasses autorisées sont non accessibles.
- c. Les toitures doivent toujours être traitées en protection lourde et végétalisées.

### 2.3. Façades

- a. Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être lissés, frottassés ou grattés fin.
- b. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### 2.4. Clôtures et portails

- a. Ils sont aussi discrets que possible.
- b. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
- c. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- d. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
  - i. haies vives, constituées d'essences locales mélangées à feuilles caduques ou marcescentes,
  - ii. grillages de type "parc à mouton".
- e. Les murs bahuts, rondins de bois, panneaux en béton moulé dits «décoratifs» et autres dispositifs très artificiels sont interdits. Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers.
- f. Lorsqu'elles sont situées à plus de 50 mètres des bâtiments à protéger et de leurs annexes, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la faune sauvage.
- g. Lorsqu'elles jouxtent une plage, les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'avancée de la mer et soient perméables aux vagues.

*Les clôtures donnant sur voies publiques sont adaptées pour préserver l'ambiance de parc habité qui caractérise le quartier aux yeux du public. Les dispositifs sont discrets.*

*Au-delà de la zone débroussaillée au titre du code forestier pour la protection contre les incendies, les clôtures sont conçues pour ne pas interdire à la faune sauvage l'accès à la forêt qui est nécessaire à ses besoins. De même, aux abords du rivage, les clôtures sont adaptées de façon à éviter l'érosion des plages.*

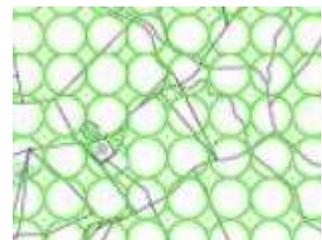
## ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de :
  - a. Pour la première tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement
  - b. Pour la deuxième tranche : 1 place en plus
  - c. Puis 1 place / tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
3. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.  
La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
4. Pour les constructions à vocation d'activité hôtelière : 1 place de stationnement ou de garage par chambre.

*Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique. Un minimum de trois places de stationnement par logement est prescrit, de telle sorte que les propriétaires, sur des terrains relativement vastes, puissent eux-mêmes adapter le nombre de places à leur style de vie.  
En cas d'activité commerciale, les prescriptions sont plus normatives, étant donné que l'accueil d'un public significatif est alors présumé.*

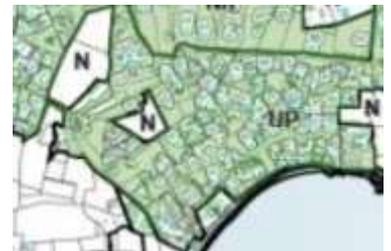
#### ARTICLE UP13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un projet situé dans un espace boisé classé par le plan local d'urbanisme est refusé s'il est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
2. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. La zone UP est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires.  
Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.  
A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.
4. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 70% de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
5. Les surfaces artificialisées, telles que les plages de piscines, les voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement, devront



*Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.*

*L'agglomération constituée par la zone UP disparaît aujourd'hui sous une canopée que le plan local d'urbanisme protège en tant qu'élément caractéristique du paysage dans un espace proche du rivage, et aussi en tant que facteur de transparence de la zone urbanisée pour la faune sauvage et notamment l'avifaune.*



*Servitude de protection de la couverture arborée.*

être perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés - ou "calade", à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ».

*Seuls doivent être mis en œuvre des revêtements qui garantissent une perméabilité suffisante à long terme.*

6. Tout terrain construit doit comporter un arbre de haute tige par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les arbres existants dont le maintien doit être privilégié. Les arbres à planter doivent être d'essence régionale et en harmonie avec le paysage végétal environnant.
7. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
8. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées).  
Les enrochements cyclopéens sont interdits.
9. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, la végétation naturelle est maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
  - a. 10 mètres des cours d'eau,
  - b. 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires,
  - c. 5 mètres de l'axe des fonds de vallons.

*L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect.  
Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.*

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

*Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.*

10. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

#### ARTICLE UP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

#### ARTICLE UP15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Réservé.

#### ARTICLE UP16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils existent.

**Titre II - Dispositions**  
**applicables aux**  
**zones à urbaniser**

## **TITRE II - CHAPITRE I - ZONE AUT**

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

#### ARTICLE AUT1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

La zone n'étant pas équipée ni desservie, toute construction nouvelle y est interdite.

#### ARTICLE AUT2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

A condition qu'ils soient réalisés sur des constructions existantes, peuvent être autorisés les travaux de ravalement de façade des constructions existantes nécessaires au maintien de l'habitation.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementés.

#### ARTICLE AUT 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementée.

#### ARTICLE AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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

Non règlementée.

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

1. Les constructions sont maintenues à une distance d'au moins 8 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

#### Caractère de la zone

*Il s'agit d'une zone où sont envisagées des opérations d'équipements culturels, de loisirs, de services et d'hébergement touristique sous forme de hameaux intégrés à l'environnement. Elle est située au quartier les Moulins – Saint-Amé.*

*Toute construction nouvelle où tout bâtiment nouveau sont interdits.*

*L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du P.L.U.*

3. Les ouvrages techniques des services publics peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

**ARTICLE AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments devront être implantés à 4 mètres les uns des autres afin de permettre la circulation des engins de secours.

**ARTICLE AUT 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

**ARTICLE AUT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les travaux réalisés sur des constructions existantes, seuls autorisés, ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur.

**ARTICLE AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non règlementé.

**ARTICLE AUT 13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non règlementés.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUT 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementée.

**ARTICLE AUT15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementées.

**ARTICLE AUT16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementées.

**Titre III - Dispositions**  
**applicables à la**  
**zone agricole**

## **TITRE III - ZONE A**

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

#### ARTICLE A1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
2. En particulier, sont interdits :
  - a. l'extraction de terre végétale,
  - b. toutes les activités à caractère commercial, industriel, artisanal ou de service en dehors des cas mentionnés à l'article A2.2,
  - c. les dépôts visés en annexe 3 du présent règlement, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole ou forestière ;
  - d. les aménagements d'aires de stationnement,
  - e. les aménagements de terrains de tennis et autres aires de jeu ou de sport,
  - f. l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

#### ARTICLE A2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes et à condition, pour les constructions nouvelles, de :

- a. ne pas se situer en secteur Ai ;
  - b. ne pas porter atteinte ou occulter les perceptibilités paysagères dans les cônes de vue, indiquées au document graphique.
1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (telle que définie en annexe 5 du présent règlement) :
    - a. Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques réalisés dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent et se situer dans un rayon de 30 mètres par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.
    - b. Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 350m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique et économique dûment démontrée.

*La zone A correspond aux secteurs du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la vocation de la zone sont seules autorisées en zone A. Y sont interdites toutes les activités non liées et nécessaires à l'exploitation agricole, telles que les activités commerciales (expositions, ventes d'arbres ou plantes non produits sur place notamment).*

*La zone A est divisée en différents secteurs :*

- Zone A sans spécificité,
- Secteur Ai : secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite ;
- Secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où la constructibilité est conditionnée à des réalisations non liées et nécessaires mais simplement utiles à l'exploitation agricole et sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

- c. Les serres et cultures sous abri à condition de se situer à plus de :
- i. 175 mètres de l'axe des routes départementales,
  - ii. 60 mètres de l'axe des voies de desserte de la plage de Pampelonne.
- d. Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
- e. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- f. L'aménagement d'un local permettant la vente directe de produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire ou économique dûment démontrée.
- g. Les affouillements et exhaussement de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Dans le périmètre des vins d'appellation d'origine contrôlée, l'apport de terre est encadré par le règlement de l'appellation. Les intéressés sont invités à consulter le cahier des charges de l'appellation. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
2. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité et les sols agricoles, ni ne portent atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de logements :
- a. Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques non agricoles existant à la date de l'approbation du P.L.U., à condition de justifier d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite :
    - d'une extension de 30% de la surface de plancher existante,
    - d'une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup> extension et existant compris
  - b. A condition de constituer une annexe d'un bâtiment à usage d'habitation et d'être implantés en tous points dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation principale existante :
    - i. une piscine et ses annexes,
    - ii. un abri de jardin.
  - c. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits. Lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant ou un état naturel existant, des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserve de mesures d'intégration paysagère.
3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

*L'implantation de serres doit tenir compte de la nécessité de préserver les vues depuis les principaux axes de circulation sur le site inscrit ou classé pour ses qualités paysagères.*

*L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect.*

- a. Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
  - b. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale, à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.
4. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
- a. Peuvent être autorisés, le changement de destination des bâtiments agricoles à caractère patrimonial, désignés en Annexe n°6 du présent règlement. Leur changement de destination peut être autorisé à condition qu'il et s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales listées pour chacun des bâtiments considérés, sur une fiche annexée au présent règlement, de façon à en préserver le caractère patrimonial.
5. Peut être admise la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ainsi que la rénovation d'un bâtiment à condition que :
- a. la reconstruction soit réalisée à l'équivalent des surfaces de planchers détruites ou démolies,
  - b. la destination soit identique à celle du bâti détruit ou démoli,
  - c. le projet favorise une meilleure intégration dans l'environnement naturel,
  - d. dans le cas d'un sinistre, la construction soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de dix ans suivant la date du sinistre.
  - e. En outre, lorsque le sinistre est dû à une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, le permis de construire peut être accordé en dérogeant aux règles du Plan Local d'Urbanisme si les prescriptions imposées au constructeur en vue d'assurer sa sécurité sont contraires à ces règles.
6. A condition de se situer dans le secteur Ah, de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
- a. **En complément et en lien avec les activités d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation ou d'activité, installations et ouvrages techniques, telles que la pratique de l'œnotourisme, la découverte gastronomique, l'accueil de séminaires ou d'expositions, réalisées de façon à former un hameau nouveau intégré à l'environnement en cas d'extension de l'urbanisation et en tous les cas selon des modalités compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui dans ce secteur prévalent sur les autres règles de la zone.**

*Le secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées, permet d'accueillir à titre exceptionnel des projets de diversification de certains domaines agricoles favorisant la promotion et la commercialisation des produits du terroir et de soutenir l'émergence d'une production maraîchère.*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères. Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité dûment démontrée, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que :

- a. l'eau soit potable,
- b. le débit soit suffisant.

Cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages ou fossés susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- b. Le raccordement à la voie publique du terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- c. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- d. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas à la création équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.**
- e. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions,

*Les terrains plats situés à une altitude inférieure à 20 mètres constituent les parties du territoire communal où l'écoulement des eaux pluviales est problématique en raison de la faiblesse de la pente. Dans la plaine, les exhaussements ou remblaiements entraînent une aggravation automatique de cette difficulté d'écoulement, ce qui génère un risque accru d'inondation. La multiplication des exhaussements ne peut en effet que désorganiser gravement le parcours des eaux de pluie vers leurs collecteurs naturels et la mer, avec des dommages pour les propriétés touchées. C'est pourquoi les exhaussements sont interdits en dessous de 20 mètres d'altitude.*

installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :

- i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau ;
- ii. 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires ;
- iii. 5 mètres de l'axe de tous les fonds de vallons et/ou de 5 mètres comptés à partir de chacune des rives des autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

*Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.*

## 2.2. Eaux usées

- a. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- b. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- c. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.
- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.
- c. Tout travaux de branchement non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

## ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

## ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions, haies et clôtures sont au minimum distantes :
  - a. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique, de 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n° 93 lorsque la hauteur dépasse 1,20 m ;
  - b. De 25 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n° 93 ;

*Le principe de protection des abords des principales routes est prescrit par les orientations du schéma de cohérence territoriale et s'applique pour l'essentiel aux itinéraires de découverte du territoire. A Ramatuelle, il s'agit des routes départementales n° 61 et 93. Le retrait de 125 mètres le long de certaines sections des routes départementales correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des routes, d'activités commerciales diverses qui dégradent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.*

- c. de 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- d. de 5 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux extensions et rénovations des constructions existantes.

11. Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée.
12. Les ouvrages des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

#### ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives. En cas de construction existante, une implantation différente pourra être autorisée.
2. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

#### ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 30 mètres au maximum.

#### ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions agrandies au titre de l'article A2-3 ci-dessus est limitée à 5 % pour les annexes, piscines, bassins et abris de jardins, à raison de :
  - a. 4% pour le bassin des piscines et bassins dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 50% de l'emprise au sol du bassin de la piscine.
  - b. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses.
  - c. 10 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine lorsqu'il est dument démontré que sa réalisation sous la plage de la piscine est impossible.
  - d. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin.
  - e. 50m<sup>2</sup> maximum lorsque les annexes visées ci-dessus sont regroupées au sein d'une construction.

#### ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe n°4 du présent règlement.

2. La hauteur est fixée à un maximum de :
  - a. Pour les bâtiments à usage d'habitation :
    - i. 6 mètres.
    - ii. 3 mètres pour les annexes.

**Ces maximums sont majorés de 0,50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et à énergie positive.**
  - b. Pour les bâtiments techniques : la hauteur est fixée à un maximum de 7 mètres à l'égout du toit.
  - c. Au-dessus de l'égout le sommet de la toiture, en forme de faîtage, ne devra pas dépasser de 2,50 mètres.
3. Toutefois, ces restrictions de hauteur ne s'appliquent pas :
  - a. aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
  - b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

## ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Dispositions générales

- a. Intégration au paysage environnant
- b. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits ; 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, ruraux traditionnels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- c. L'implantation de la construction devra s'adapter au relief naturel du terrain, de façon à minimiser les terrassements, qui ne devront être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- d. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Les façades et toitures en bois pourront être autorisées sous réserve des dispositions de l'article 1.1 ci-avant.
- e. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- f. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

### 2. Constructions existantes

- 2.1 Pour les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial, se référer aux fiches annexées au présent règlement : annexe n°6.

2.2 Les tuiles mécaniques petit moule sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de ce type de tuiles.

### 3. Toutes constructions

#### 3.1. Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement, annexe n°7. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité sombre de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement naturel.

#### 3.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35% de pente maximum.
- b. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type «canal». Les tuiles mécaniques petit moule sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de tuiles mécaniques. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant.
- c. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

#### 3.3. Façades

- a. Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- b. Les enduits devront être, lissés, frottassés ou grattés fin.
- c. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.
- d. Le décroûtage de façades pour la mise à nu des pierres est interdit. Les façades en moellons de pierre devront être protégées par un enduit ou au minimum par un enduit à pierres vues.

#### 3.4. Clôtures et portails

- a. Clôtures et portails sont aussi discrets que possible. Les portails sont d'une grande simplicité, ils doivent être évités dans les paysages de vignes. Leurs parties maçonnées sont limitées à deux piliers.
- b. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- c. Les clôtures doivent être constituées par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
  - i. haies vives, constituées d'essences locales mélangées à feuilles caduques ou marcescentes,
  - ii. grillages de type "parc à mouton."
- d. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique :
  - i. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m,
  - ii. Les clôtures sont composées de mailles larges ajourées gris pâle de manière à ce que les vues sur les paysages

*Ces dispositions ne concernent pas les clôtures électriques et autres dispositifs utilisés dans le cadre des exploitations agricoles ou pastorales pour protéger les récoltes ou parquer les troupeaux.*

*Une attention toute particulière sera apportée, dans le traitement des clôtures et portails, qui ne doivent pas porter atteinte au paysage rural, élément identitaire caractéristique d'une commune provençale où le paysage traditionnel n'est en principe pas clôturé.*

et panoramas avoisinants soient préservées, sans cloisonnement marqué, et qu'une continuité visuelle soit assurée.

- e. Au-delà d'une distance de 50 mètres autour des constructions et installations à protéger, les clôtures doivent être perméables à la faune sauvage.

#### 4. Constructions et installations agricoles à usage technique

- a. Les couvertures métalliques ou fibrociment devront être recouvertes de tuiles canal ou respecter les teintes conseillées en annexe, les teintes vives et claires sont interdites.
- b. Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.
- c. D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.
- d. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles soient parfaitement intégrées au paysage et soient posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements ou accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- e. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales mélangées, haie pouvant être constituée de roselière dans la plaine.
- f. Les abords des campings à la ferme sont aménagés d'écrans de végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère. Tous travaux de modification doivent s'y conformer.

#### 5. Constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial :

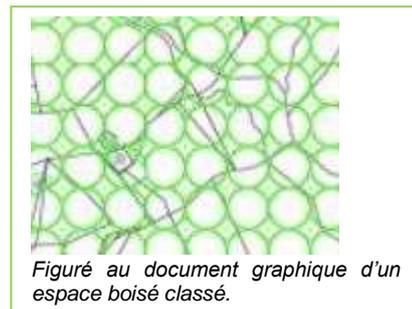
Les projets portant sur les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial devront respecter les prescriptions contenues dans les fiches annexées au présent règlement (annexe n°6).

#### ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### ARTICLE A13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1. Un projet situé dans un espace boisé classé par le plan local d'urbanisme est refusé s'il est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 2. Un projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.



3. Aucune construction, ni aménagement, ni haie ne devra occulter en tout ou partie la perceptibilité des éléments de paysage compris dans les "cônes de vue" délimités par le document graphique du présent règlement. Le niveau de perception protégée sera situé à un mètre du sol de l'espace public sur lequel le cône de vue prend son origine, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.
4. Il est nécessaire, pour les abords des constructions de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillage.
5. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopiens sont interdits.
6. Les autres surfaces artificialisées, telles que les allées, aires de stationnement, doivent être perméables.
7. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
8. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, la végétation naturelle est maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
  - a. 10 mètres de l'axe du Gros Vallat et de l'Oumède,
  - b. 4 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires,
  - c. 4 mètres de l'axe des fonds de vallons.

*L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect. Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.*

*Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer,.... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce. Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.*

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

#### ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

#### ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Réservé.

#### ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils existent.

Document de Travail

**Titre IV - Dispositions**  
**applicables aux**  
**zones naturelles**

## TITRE IV - ZONE N

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

#### ARTICLE N1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.
2. En particulier, sont interdits :
  - a. le changement de destination de toute construction existante ;
  - b. les remblais, les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale ;
  - c. les parcs d'attractions ;
  - d. les parcs résidentiels de loisirs ;
  - e. les dépôts de véhicules ainsi que les garages de caravanes ;
  - f. les dépôts visés en annexe 3 du présent règlement, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole ou forestière ;
  - g. dans le secteur Nj, l'aménagement d'aires de stationnement ;
  - h. les hélistations ;
  - i. les habitations légères de loisirs en-dehors des terrains de camping existants dans le secteur Nc ;
  - j. l'aménagement de terrains de tennis et autres aires de jeu ou de sport à l'exception du secteur Nc.

#### ARTICLE N2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

1. Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, sous réserve des dispositions prévues pour les secteurs spécifiques :
  - a. Les travaux d'adaptation et ou de réfection des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du P.L.U.
  - b. Les installations, ouvrages et équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif tels que réseaux, voiries, parkings, déchèterie avec ses locaux de gestion et de gardiennage (à l'exception des secteurs NL, Nm et Nm1) à condition qu'ils soient parfaitement intégrés à l'environnement.
  - c. Les dépôts lorsqu'ils sont liés et/ou nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou à l'entretien de la plage.
  - d. A l'exception des secteurs Np, NL, Nm et Nm1, les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.
2. Dans le secteur Nc :

*La zone N correspond à des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur des boisements.*

*La zone N est divisée en différents secteurs :*

- Zone N sans spécificité,
- Secteur Nh : terrains d'urbanisation diffuse existante, comprenant un sous-secteur Nhs spécifique aux hôtels existants.
- Secteur Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est par définition réversible, comprenant un sous-secteur Ncs où l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement
- Secteur Nj : secteur de jardins
- Secteur NL : espaces naturels remarquables à protection renforcée ;
- Secteur Np : soumis aux dispositions spéciales énoncées par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.
- Secteur Nm : zones naturelles maritimes ;
- Secteur Nm1 : zones naturelles maritimes remarquables à protection renforcée.

- a. Les campings existants à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50 emplacements à l'hectare, à l'exception des terrains de caravanage, **ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou de changements de destination de leurs bâtiments d'exploitation.**
- b. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme dans les campings existants à la date d'approbation du P.L.U.; leur nombre étant limité conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- c. Les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
- d. Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu.
- e. Les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment principal abritant ces installations.
- f. **Dans le sous-secteur Ncs de taille et de capacité limitées d'accueil les constructions directement liées au fonctionnement d'un camping, regroupées sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement,** ainsi que les aires de jeux et de sport à l'exclusion des sports motorisés et du tir par armes à feu.

### 3. Dans le secteur Nh :

- a. A condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement naturel et qu'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de logements :
  - i. La rénovation ou le changement de destination des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU,
  - ii. Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques existant à la date de l'approbation du P.L.U., à condition de justifier d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite :
    - d'une extension de 30% de la surface de plancher existante,
    - d'une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup> extension et existant compris.
- b. Dans le sous-secteur Nhs de taille et de capacité limitées d'accueil : la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU.
- c. A condition de constituer une annexe d'un bâtiment existant à usage d'habitation et implantés dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation principale existante :
  - i. une piscine,
  - ii. un pool-house,
  - iii. un abri de jardin.

### 4. Dans le secteur Nj :

Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par jardin et de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 5. Dans le secteur NL :

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - i. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - ii. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
- e. A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à la lutte contre l'incendie tels que :
  - i. Création de zone « *pare-feu* ».
  - ii. Élargissement, extension, aménagement d'aires de retournement ou de stationnement des pistes forestières ou d'installations fixes telles que citernes, retenues d'eau, etc.

#### 6. Dans le secteur Nm :

Seuls peuvent être autorisés les émissaires des stations d'épuration et les ouvrages utiles à la défense nationale.

#### 7. Dans le secteur Np :

Les constructions, installations et aménagements nouveaux respectant les prescriptions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne. En dehors du domaine public, toute autorisation sera en outre subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet.

*Le plan local d'urbanisme ne réglemente pas les pratiques agricoles, qu'il s'agisse du secteur NL ou de tout autre zonage ou secteur délimités par le document, qui en tant que document d'urbanisme n'a essentiellement pour objet que d'encadrer l'affectation des sols (usage, nature des activités) ou de définir les règles relatives aux constructions.*

*Dans le secteur Np, qui coïncide avec le périmètre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, existent des constructions obsolètes au regard de la qualité architecturale prescrite par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne et/ou réalisées parfois sans autorisation, dont le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne ne permet pas la reconstruction. Le plan local d'urbanisme organise les modalités de leur suppression au bénéfice du paysage de bord de mer. Cette suppression interviendra à l'occasion de la rénovation de constructions existantes sur la même unité foncière, rénovation prévue et pouvant donc être autorisée sur demande du propriétaire concerné au titre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.*

Peuvent notamment être autorisés les ouvrages techniques et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics tels que postes de secours et sanitaires publics.

En-dehors de la zone de protection et de reconstitution du cordon dunaire, peuvent seuls être autorisés :

- a. Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les toilettes publiques et les postes de secours – la localisation précise de ces équipements pourra évoluer dans l'intérêt de la gestion du site et de la sécurité du public ;
  - b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, ainsi que les éléments de mobilier (poubelles, bancs, supports de signalétique, éléments de contention et structures d'ombrage).
  - c. Les aires de stationnement réservées aux camping-cars ainsi que les constructions nouvelles nécessaires à leur mise aux normes.
8. Peut être admise la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ainsi que la rénovation d'un bâtiment à condition que :
- a. la reconstruction soit réalisée à l'équivalent des surfaces de planchers détruites ou démolies,
  - b. la destination soit identique à celle du bâti détruit ou démoli,
  - c. le projet favorise une meilleure intégration dans l'environnement naturel,
  - d. dans le cas d'un sinistre, la construction soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de dix ans suivant la date du sinistre.

En outre, lorsque le sinistre est dû à une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, le permis de construire peut être accordé en dérogeant aux règles du Plan Local d'Urbanisme si les prescriptions imposées au constructeur en vue d'assurer sa sécurité sont contraires à ces règles.

9. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

Peuvent être autorisés, le changement de destination des bâtiments agricoles à caractère patrimonial, désignés en Annexe n°6 du présent règlement. Leur changement de destination peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales listées pour chacun des bâtiments considérés, sur une fiche annexée au présent règlement, de façon à en préserver le caractère patrimonial.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau

- a. Les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- b. En cas d'impossibilité dûment démontrée, l'alimentation en eau par puits, source ou forage pourra être admise sous réserve que :
  - i. cette eau soit reconnue potable par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé,
  - ii. le débit soit suffisant.

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages ou fossés susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- b. Le raccordement à la voie publique du terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- c. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.
- d. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.**
- e. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
  - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau,

*Les terrains plats situés à une altitude inférieure à 20 mètres constituent les parties du territoire communal où l'écoulement des eaux pluviales est problématique en raison de la faiblesse de la pente. Dans la plaine, les exhaussements ou remblaiements entraînent une aggravation automatique de cette difficulté d'écoulement, ce qui génère un risque accru d'inondation. La multiplication des exhaussements ne peut en effet que désorganiser gravement le parcours des eaux de pluie vers leurs collecteurs naturels et la mer, avec des dommages pour les propriétés touchées. C'est pourquoi les exhaussements sont interdits en dessous de 20 mètres d'altitude.*

- ii. 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires,
- iii. 5 mètres de l'axe de tous les fonds de vallons.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes s'appliquent dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

## 2.2 Eaux usées

- a. A l'exception du secteur Np, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.
- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.
- c. Dans le secteur Np, les réseaux et les branchements sont soumis aux dispositions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

*Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.*

## ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 1. A l'exception du secteur Np, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.
- 2. Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

## ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Les constructions, haies et clôtures sont au minimum distantes :
  - a. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique, de 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n° 93 lorsque la hauteur dépasse 1,20 m ;
  - b. De 25 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n° 93 ;
  - c. de 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

- d. de 5 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux extensions et rénovations des constructions existantes.

2. Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée.
3. Les ouvrages des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

#### ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 8 m au moins des limites séparatives. En cas de construction existante, une implantation différente pourra être autorisée.
2. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
3. Dans le secteur Np, les constructions peuvent être autorisées en limite du domaine public maritime.

#### ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 30 mètres au maximum.

#### ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions agrandies au titre de l'article N2-3 ci-dessus est limitée à 5 % pour les annexes, piscines, bassins et abris de jardins, à raison de :
  - a. 4% pour le bassin des piscines et bassins dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 50% de l'emprise au sol du bassin de la piscine.
  - b. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses.
  - c. 10 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine lorsqu'il est démontré que sa réalisation sous la plage de la piscine est impossible.
  - d. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin.
  - e. 50m<sup>2</sup> maximum lorsque les annexes visées ci-dessus sont regroupées au sein d'une construction.
2. Dans les secteurs Nj : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 4 du présent règlement.
2. La hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de :
  - a. 3,5 mètres,
  - b. 6 mètres dans les secteurs Ncs et Nhs,
  - c. 3 mètres pour les annexes.

**Ces maximums sont majorés de 0,50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et à énergie positive.**

7. **Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :**
  - i. **0,50 mètre en cas d'acrotère et jusqu'à 1 mètre en cas de bâtiment à toiture terrasse et à énergie positive ;**
  - j. **2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.**
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

*La hauteur des toitures terrasses peut être majorée car elles évitent une hauteur de faîtage de 2,5 mètres. La majoration de la hauteur de façade ajoutée à la hauteur d'acrotère permet la mise en œuvre d'une toiture végétalisée de type « intensive » à épaisseur de terre supérieure à 0,70 m fournissant une bonne capacité de végétalisation et d'isolation.*

## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales
  - 1.1 Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits ; 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, ruraux traditionnels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
  - 1.2 L'implantation de la construction devra s'adapter au relief naturel du terrain, de façon à minimiser les terrassements, qui ne devront être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
  - 1.3 Les constructions doivent être conçues pour être le plus discrètes possible dans le paysage et s'intégrer au milieu naturel environnant. Les façades et toitures en bois pourront être autorisées sous réserve des dispositions de l'article 1.1 ci-avant.
  - 1.4 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

## 2. Constructions à usage d'habitation

- 1.2 Coloris des constructions
  - a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement, annexe n°7. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.

- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité sombre de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement naturel.
- c. En secteur Nc, les coloris (façades et toitures) des habitations légères de loisirs (H.L.L.) et des résidences mobiles de loisirs seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant.

### 1.3 Toitures

- d. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35% de pente maximum.
- e. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type «canal». Les tuiles mécaniques petit moule sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de tuiles mécaniques. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant.
- f. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

### 1.4 Façades

- a. Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- b. Les enduits devront être lissés, frottés ou grattés fin.
- c. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.
- d. Le décaissage de façades pour la mise à nu des pierres est interdit. Les façades en moellons de pierre devront être protégées par un enduit ou au minimum par un enduit à pierre vues.

### 1.5 Clôtures et portails

- a. Ils sont aussi discrets que possible et, en aucune façon, ne doivent porter atteinte aux perceptibilités paysagères, aux points de vue et panoramas. Les portails sont d'une grande simplicité, ils doivent être évités dans les paysages de vignes. Leurs parties maçonnées sont limitées à deux piliers.
- b. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m ; la hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble. La hauteur des clôtures protégeant une installation classée peut dépasser cette limite.
- c. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
  - i. haies vives, constituées d'essences locales mélangées à feuilles caduques ou marcescentes, ou des grillages de type "parc à mouton",
  - ii. les murs bahuts, les rondins de bois, et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» et autres dispositifs très urbains sont interdits.
- d. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique :
  - i. la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m,
  - ii. les clôtures seront composées de mailles larges ajourées gris pâle de manière à ce que les vues sur les paysages et panoramas avoisinants soient préservées, sans

*Ces dispositions ne concernent pas les clôtures électriques et autres dispositifs utilisés dans le cadre des exploitations agricoles ou pastorales pour protéger les récoltes ou parquer les troupeaux.*

*Une attention toute particulière sera apportée, dans le traitement des clôtures et portails, qui ne doivent pas porter atteinte au paysage rural, élément identitaire caractéristique d'une commune provençale où le paysage traditionnel n'est en principe pas clôturé.*

*L'enfermement d'importantes surfaces d'espaces naturels à l'intérieur de clôtures infranchissables porte une grave atteinte à l'existence même des espèces animales qui ont besoin d'un espace vital pour se nourrir, s'abriter, et se reproduire en évitant les problèmes de dégénérescence liés à l'appauvrissement de la diversité génétique. Les clôtures imperméables concentrent par ailleurs les espèces sauvages sur le terroir cultivé au détriment des récoltes. La réalisation de clôtures perméables à la faune sauvage garantit des conditions suffisantes de continuité écologique tout en matérialisant les limites de propriété lorsque cela est estimé indispensable.*

cloisonnement marqué, et qu'une continuité visuelle soit assurée.

- e. Au-delà d'une distance de 50 mètres autour des constructions et installations à protéger, les clôtures doivent être perméables à la faune sauvage.

### 3. Constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial :

Les projets portant sur les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial devront respecter les prescriptions contenues dans les fiches annexées au présent règlement (annexe n°6).

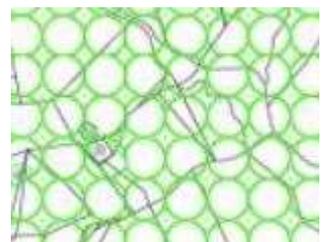
#### ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de :
  - a. Pour la première tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement
  - b. Pour la deuxième tranche : 1 place en plus
  - c. Puis 1 place / tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

*Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique. Un minimum de trois places de stationnement par logement est prescrit, de telle sorte que les propriétaires, sur des terrains relativement vastes, puissent eux-mêmes adapter le nombre de places à leur style de vie.*

#### ARTICLE N13 - ESPACES BOISES EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un projet situé dans un espace boisé classé par le plan local d'urbanisme est refusé s'il est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
2. Un projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. Les surfaces artificialisées, telles que les plages de piscines, les voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement, doivent être perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ».
4. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, la végétation naturelle est maintenue et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
  - a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau ;
  - b. 5 mètres de chacune des rives des ruisseaux temporaires ;
  - c. 5 mètres de l'axe des fonds de vallons.



*Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.*

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

*Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer,.... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce. Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.*

5. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
6. Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
7. En dehors de l'emprise des bâtiments et des surfaces artificialisées autorisées en application des dispositions de l'article N2 les terrains seront laissés à l'état naturel.
8. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
9. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager de façon à dissimuler les véhicules dans le paysage proche et lointain.

*L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect.  
Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.*

#### ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

#### ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. *Réservé.*
2. Les constructions et aménagements mentionnés au paragraphe 7 de l'article N2 doivent être conçus de manière à permettre le retour du terrain à l'état naturel suivant le principe de réversibilité.

#### ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils existent

# **Glossaire**





## **GLOSSAIRE**

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close

### **Construction**

Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :**

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser l'accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

### **Eaux usées domestiques :**

C'est l'ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques : eaux ménagères + eaux vannes. - les eaux ménagères sont les eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) : évier, lavabo, baignoire, machine à laver, etc... - les eaux vannes sont les eaux rejetées depuis les installations de type WC. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans la nature (contrairement aux eaux de pluie). C'est pourquoi, même en utilisant un broyeur ou un propulseur, on ne peut en aucun cas rejeter d'eaux vannes dans une descente d'eaux pluviales.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont incluses dans l'emprise au sol les surfaces de terrasses, à même le sol ou pas, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre comptée par rapport au terrain naturel ou excavé.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Espaces libres :**

Espaces qui ne sont occupés par aucune construction ni installation

**Espaces ou surfaces artificialisé (e) s**

Espaces ou surface ayant fait l'objet d'un aménagement tel que le développement spontané d'une végétation y est en principe devenu impossible. C'est par exemple le cas des aires de stationnement damées, calades, allées revêtues de sol stabilisé, etc.

**Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il cependant est admis que la création d'une annexe, telle qu'une piscine, constitue l'extension d'une construction existante présentant le caractère d'un bâtiment principal à la condition qu'elle soit entièrement située dans un rayon de 30 m et forme avec celle-ci un même ensemble architectural paysager.

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent les baies, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. A défaut de règles spécifiques dans le document d'urbanisme, il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol prévues dans chaque zone ou secteur.

**Interruption de façade :**

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

**Lambrequin :**

Bordure à festons, pièce d'ornement découpée soit en bois soit en métal, bordant un avant-toit en saillie ou le haut d'une fenêtre.

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Limites séparatives latérales :**

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

**Local accessoire :**

Le local accessoire est la partie d'un bâtiment ou de son annexe qui est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Marquise**

Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, soutenu par des consoles et qui sert d'abri.

**Pièce principale :**

Les pièces principales sont destinées au séjour ou au sommeil ou au travail et ce d'une manière continue.



Lambrequin dissimulant un volet roulant



Marquise

**Pièce de service :**

Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

**Projet commun :**

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

**Propriété (ou îlot de propriété) :**

Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

**Rénovation :**

Démolition et reconstruction d'un bâtiment.

**Restauration :**

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment.

**Terrain avant travaux :**

Terrain existant avant que n'interviennent des terrassements ayant modifié l'altitude et la pente dans la perspective de la construction faisant l'objet de la formalité à l'instruction en application.

**Travaux confortatifs :**

Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la surface de plancher.

**Voie ou emprise publique :**

Les voies ou emprises publiques correspondent à tous les types de voies et espaces, appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité publique, ouverts à la circulation publique.

La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, aux pistes cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus les bordant.