COMMUNE
DE
RAMATUELLE



Révision n°4
du Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit – Volume 1 : zones et articles

Octobre 2026

Préambule 4

Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaines 6

Chapitre I - zone UA 7
Dispositions générales 7
Dispositions particulières 17
Chapitre II - zone UJ 29
Dispositions générales 29
Dispositions particulières 39
Chapitre III - zone UE 55
Dispositions générales 55
Dispositions particulières 65

Titre II - Dispositions applicables à la zone agricole 73

Chapitre IV - zone A 74
Dispositions générales 74
Dispositions particulières 84

Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles ..99

Chapitre V - zone N 100
Dispositions générales 100
Dispositions particulières 110

Glossaire 125

Préambule

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, y compris en l'absence de formalité administrative préalable obligatoire. Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision

Le 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 directement à la délivrance d'une autorisation, par exemple les règles spécifiques au littoral, relatives à la protection du paysage ou à la sécurité des personnes ou des biens. 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 obligatoire pour toute clôture, déclaration préalable quatre mois avant tous travaux autres que d'exploitation courante, demande d'autorisation du ministre préalable à la délivrance de tout permis de construire en site classé, etc.). Les sites inscrits ou classés ne peuvent être détruits ou modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

De plus, le territoire Ramatuellois comprend également des servitudes d'utilité publique qui constituent des limitations administratives au droit de propriété et aux dispositions du présent règlement, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat collectivité locale…), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF…) et de personnes de statut privé exerçant une activité d'intérêt général (concessions de canalisations…). Le plan général et la liste des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU *(annexe n°5.2).*

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 certaines affectations des sols qui ne sont pas soumises 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.

Enfin, toutes les interventions susceptibles d'affecter les voies et emprises publiques relevant du domaine départemental doivent être réalisées dans le respect des prescriptions du **Règlement Départemental de Voirie**, en complément des dispositions du présent règlement et de toute autre réglementation applicable.

NB. Le présent Règlement comporte 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.).
Des extraits du Rapport de présentation figurent en tête du Règlement de chaque zone ou dans les marges du Règlement. Il s'agit d'explications ou de commentaires qui n'ont pas de valeur règlementaire.

Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I - ZONE UA

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 des Combes-Jauffret, ainsi que le quartier du Colombier.

La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs :

Un secteur UAa : 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 UAb de rénovation urbaine, affecté à l'activité hotellière, correspondant à l'hôtel du Baou et l'hôtel de l'écurie du Castellas à proximité immédiate du village. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Un secteur UAc correspondant au hameau mixte d'habitat et d'activités du Colombier.
Un secteur UAh : hameau des Combes Jauffret.
Un secteur UAm : correspondant au hameau du Merlier et au secteur de Bonne-Terrasse

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Hormis les lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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.

Les antennes-relais de téléphonie mobile et autres antennes ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Elles sont interdites dans une bande de terrain de :

- 100 mètres à compter de l'axe des routes départementales,
- 60 mètres de l'axe des voies communales,

Leur hauteur maximale ne peut excéder 13 mètres.
Dans la zone UA, ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas d'intégration architecturale harmonieuse au bâti existant, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur.

Sous réserve de faisabilité technique, un projet d'implantation doit :

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;
- rendre possible l'accueil ultérieur sur le même site ou pylône d'infrastructures d'autres opérateurs.

Dans tous les cas, la localisation de ces installations doit permettre de réduire, au strict minimum, leur impact sur le paysage.

Dans les périmètres de protection d'un Monument historique, d'un site classé ou inscrit, les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

En application du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction peut être autorisée :
  - Soit à l'identique, nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, et éventuellement sur un emplacement différent, sous réserve d'une meilleure robustesse face au risque et d'une intégration optimale à l'environnement et au paysage ;
  - Soit conformément aux dispositions applicables à la zone concernée.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, à condition du respect du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, les modifications à lui apporter peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles n'aggravent pas la non-conformité ;
- Lorsque ces modifications sont étrangères aux dispositions méconnues.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie pour la zone.

ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones concernées par un aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Risque de ruissellement

Les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraîneraient un risque d'embâcle ou d'inondation sont interdits.

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'évènements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires….

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres de part et d'autre des autres cours d'eau, canaux et fossés, à partir du point haut de la berge.

Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE SUBMERSION MARINE

Dans les zones concernées par un aléa submersion, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Ramatuelle est concernée par des aléas mouvements de terrain. Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme. La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains. Il est recommandé dans ces secteurs, la réalisation d'une étude géotechnique préalable pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

ARTICLE DG7 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Ramatuelle est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la commune est concernée par un aléa faible à moyen.

Dans ces secteurs, pour tous travaux de construction ou maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE DG8 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Ramatuelle étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI [2]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG9 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INCENDIE DE FORET

Toute la commune est concernée par le risque d'incendie. Dans les zones concernées par un aléa incendie, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

ARTICLE DG10 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE PENURIE D'EAU

L'implantation de végétaux naturellement inadaptés au climat méditerranéen est interdite sur le territoire de la commune.

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas.
L'utilisation de l'eau de pluie peut être autorisée pour divers usages, tels que le lavage des véhicules, l'arrosage des espaces verts publics en dehors des heures d'affluence, et des usages domestiques intérieurs, à condition d'un traitement adéquat. Certains usages intérieurs sont également permis, notamment l'alimentation des chasses d'eau des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge, à condition de mettre en place un traitement approprié de l'eau.
Toutefois, ces usages sont interdits en présence d'amiante-ciment ou de plomb dans les toitures. Les usages professionnels et industriels peuvent être autorisés, sauf s'ils nécessitent de l'eau potable. Dans le cadre de l'exploitation agricole, l'eau de pluie peut servir d'appoint pour l'irrigation, le nettoyage du matériel non alimentaire, et l'abreuvement des animaux, à condition qu'elle ne soit pas destinée à la consommation humaine.
De tels dispositifs de récupération d'eau pluviale doivent obligatoirement répondre aux dispositions applicables en matière de lutte contre la prolifération de maladies vectorielles (article DG25).

En outre, tout prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine dans une zone de protection doit faire l'objet d'une étude hydro-géomorphologique avant sa création, afin d'éviter tout risque de pollution.

ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE ET ATMOSPHERIQUE

Dans les secteurs affectés par la pollution sonore due à une circulation automobile particulièrement intense, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions

spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.
Les voies concernées sont la D61 et la D93, ainsi que le chemin communal n°35, dit « *La Rocade* ». La première étant classées essentiellement en catégorie 3 (100 m), en catégorie 4 (30 m) et 5 (10 m). La D93 est entièrement classée en catégorie 3 (100 m).
Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 5 : 10 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Peuvent être autorisés des dispositifs acoustiques visant à réduire les nuisances sonores à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'environnement

L'aménagement d'hélistation et l'exploitation d'hélistations commerciales est interdit sur le territoire de la commune, sauf pour la sécurité civile.

ARTICLE DG12 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLUTION DES SOLS

Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés.
Une attention particulière devra être portée sur la gestion des sites présentant une pollution, notamment en cas d'implantation d'un établissement sensible. Les modalités de gestion devront respecter la méthodologie présentée dans la circulaire du 8 février 2007 ou une méthodologie plus récente le cas échéant.

ARTICLE DG13 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CONCENTRATION DU RADON

La commune de Ramatuelle est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
Préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se référer à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sont jointes en annexe du plan local d'urbanisme.

Il s'agira, lors de la construction, de veiller à la bonne ventilation des sous-sols par des aménagements spécifiques comme des vides sanitaires.

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches ayant un effet cancérogène sur les poumons et dont l'impact sanitaire est avéré.
Il est présent sur l'ensemble du territoire français, avec de fortes disparités géographiques. Des évolutions réglementaires récentes et en cours viennent renforcer la politique de prise en compte du « risque radon » sur le territoire français mise en place jusqu'en juin 2018.

ARTICLE DG14 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.
Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Exemple d'étoile avec numéro :



Les bâtiments remarquables et éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes. La liste du patrimoine bâti protégé figure en annexe du présent règlement.

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
*L*es travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

En sus, il convient de respecter les prescriptions générales définies en annexe 1 du volume 2 du présent règlement.

ARTICLE DG15 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE
Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, agrandissement, réhabilitation, Permis de Construire, Permis d'Aménager…), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.
Les sources lumineuses devront :

- justifier d'un caractère indispensable ;
- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passée une certaine heure ;
- avoir une inclinaison du haut vers le bas selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut ;
- proposer des sources de lumières artificielles réduites et coupées en milieu de nuit entre 23h et 5h du matin ;
- proposer une hauteur réduite et en tous les cas inférieure à 5 m pour les mâts ;
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse tout en ne dépassant pas 20lux ;
- favoriser les ampoules de type LED ;

<u>En dehors des normes imposées</u>
Pour les éclairages privés, la hauteur maximale des mâts d'éclairage pouvant être autorisée est de 5 m. Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne. Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes peuvent être autorisés dans cette bande de 10 m. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments. La hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade, autorisée est de 3 m. Les sources d'émissions lumineuses (projeteurs, bornes lumineuses…), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantées que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer. Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté national relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

ARTICLE DG16 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

a. Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone :
   Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.
   Les parcs de stationnement devront être équipés de gaines pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
   La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
b. Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers :
   Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE DG17 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE

Les constructions, installations ou équipements permettant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) peuvent être autorisés par dérogation à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme en recherchant toutefois la meilleure intégration possible à l'environnement (rampe, ascenseur, etc.).

ARTICLE DG18 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIVISIONS PARCELLAIRES

Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE DG19 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans les lotissements :

a. Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

   i. La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

   ii. L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

b. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

c. En application des deux alinéas précédents, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le plan local d'urbanisme qui s'appliquent.

d. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les

règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées sur chacun des lots.

ARTICLE DG20 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PUBLICITE, AUX ENSEIGNES ET PREENSEGINES

Les dispositifs de publicité, enseigne et préenseigne sont soumis à la réglementation en vigueur sur la commune à travers le règlement local de publicité (RLP), approuvé le 21 décembre 2018.

ARTICLE DG21 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MATERIAUX ET AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique peuvent être autorisés dans le PLU à l'exception de certains secteurs de la zone UA, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

ARTICLE DG22 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SUJET DE LA PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.
L'ensemble des constructions sont soumises à l'application de la règlementation thermique nationale en vigueur.
Des obligations s'imposent également vis-à-vis de l'aménagement des espaces de stationnement.

ARTICLE DG23 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DU SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément au Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements

du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement :

- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager ;
- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

Un traitement en restanques peut être réalisé. L'espace entre deux murs de restanques doit être végétalisé, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux exhaussements liés à des opérations nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain devront être utilisés en priorité pour l'aménagement et la construction. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Les affouillements et exhaussement de sol nécessaire à l'activité agricole peuvent être autorisés. Toutefois 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.

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 (NGF), les exhaussements de sols, même non soumis à autorisation, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas à la création d'équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE DG24 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SECTEUR DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

Non concerné

ARTICLE DG25 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DE MALADIES VECTORIELLES

Face à la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika, il importe de prendre certaines précautions dans la gestion des eaux pluviales., il convient de respecter les préconisations suivantes en matière de gestion des eaux pluviales :

<u>Évacuation des eaux de pluie :</u>

- Les surfaces comme les terrasses, toitures, bassins de rétention, et les bacs de relevage doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.
- Des lits drainants doivent être installés dans des zones comme les bacs de relevage ou les coffrets techniques pour permettre à l'eau résiduelle de s'infiltrer.
- Les exutoires doivent être situés au niveau approprié pour éviter la création de points bas où l'eau pourrait stagner.

- Les éléments comme les décanteurs ou les grilles doivent être conçus pour éviter l'accumulation de débris tout en permettant un écoulement optimal.

Prévention des gîtes larvaires :

- L'eau stagnante, notamment dans les bassins, les bacs de relevage ou les coffrets techniques, doit être évacuée ou infiltrée dans le sol. Pour les bassins, il est recommandé d'utiliser des prédateurs naturels (comme des poissons) pour contrôler les populations de moustiques.
- Les structures et dispositifs comme les coffrets techniques, les réserves et cuves de récupération des eaux de pluie ou les vides sanitaires doivent être obligatoirement hermétiques ou bien protégées par des moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'y pénétrer et d'y pondre (couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

ARTICLE DG26 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Le territoire communal est, dans son ensemble, soumis à différentes dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

1. D'une manière générale, sont interdits, dans l'ensemble de la zone, les constructions des destinations, sous-destinations, et affectations des sols qui :
    a. Sont incompatibles avec le caractère de la zone, et n'assurent pas une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
    b. Dérogent aux dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.
2. Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les constructions correspondant aux destinations et sous-destinations suivantes :
    a. Les exploitations agricoles et forestière ;
    b. Le commerce de gros ;
    c. Les hôtels et autres hébergements autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    d. L'industrie ;
    e. Les entrepôts ;
    f. Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
3. Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les affectations du sol suivantes :
    a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    b. Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    c. Les ouvertures et les exploitations de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sol.
    d. Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
    e. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
    f. Les installations et dépôts de toute nature (déchets, matériaux, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) définis à l'annexe 3, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
4. Dans le secteur UAc, sont interdites les affectations du sol suivantes :
    a. Les constructions de la sous-destination « restauration ».
    b. Les changements de destination des constructions vers la sous-destination « logement ».

5. Dans le secteur UAh, toutes les constructions sont interdites hormis celles de la destination « habitation ».

6. Dans le secteur UAm, toutes les constructions ainsi que les changements de destination des constructions sont interdits.

ARTICLE UA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Dans l'ensemble de la zone UA, peuvent être autorisées sous-conditions les affectations du sol suivantes :

    a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions légales ou règlementaires relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

    b. Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises peuvent être autorisés sous réserve des dispositions de l'article DG23.

2. Dans l'ensemble de la zone UA (hors secteur UAh et UAm), peuvent être autorisés sous-conditions :

    a. Les évolutions de l'ensemble des constructions existantes (construction annexe, agrandissement, etc.), légalement édifiées, quel que soit leur destination ou sous-destination, sous réserve du respect des conditions particulières formulées par le présent règlement ;

    b. Les opérations de rénovation (démolition-reconstruction) ;

    c. Les changements de destination des constructions, légalement édifiées, antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., pour les destinations et sous-destinations cibles susceptibles d'être autorisées dans la zone à l'exception des constructions existantes de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destinations « bureau » situées au sein du secteur de protection du centre historique, porté au règlement graphique, et du secteur UAc. Les changements de destination des constructions sont soumis aux mêmes dispositions que celles applicables aux constructions.

3. Dans le secteur UAb, peuvent être autorisés, sous-condition, les rénovations et agrandissement de la sous-destination « hôtel », sous réserve du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

4. Dans le secteur UAh, seules les constructions de la destination « habitation » sont autorisées.

5. Dans le secteur UAm, seule la rénovation à l'identique est autorisée, sans changement de destination.

6. Dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisés, sous conditions, les constructions à destination d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers.

ARTICLE UA3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Dans le secteur de protection du centre historique, repéré sur le document graphique, ainsi que dans le secteur UAc, la transformation des surfaces existantes en rez-de-chaussée de la destination « Commerce et activités de service » et de la sous-destination

« Bureau » en une destination cible autre que « Commerce et activités de service » ou « Bureau » est interdite.

2. Dans le secteur UAh, la surface de plancher des constructions de la destination « habitation » doit être répartie comme suit :

    a. 30 % d'accession aidée à la propriété,

    b. 30 % de logements en accession à prix maîtrisé,

    c. 40 % de locatif social.

Des variations de plus ou moins 5% peuvent être autorisées.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteurs UAa et UAc, les constructions doivent être implantées :
    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. Dans le secteur UAb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
    a. 5 mètres de l'axe de la R.D. 61 ;
    b. 5 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Toutefois, les distances d'implantation prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans le cas de :

    a. Rénovation, aménagement de constructions existantes;
    b. Configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).

3. Dans le secteur UAc, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale 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 et emprises publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Toutefois, les distances d'implantation prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans le cas de :

    a. Rénovation, agrandissement de constructions existantes et de leurs annexes, et aménagement de constructions existantes ;
    b. Configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).

ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans l'ensemble de la zone UA :
    a. Les servitudes de cour commune sont interdites ;
    b. Les constructions doivent être implantées :
        i. Soit sur une des limites séparatives ;

ii. Soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Cette distance de recul est portée à 4 mètres en secteur UAc ;

iii. Soit en respectant l'implantation des constructions existantes sur la parcelle.

Toutefois, des distances d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas de rénovation, aménagement ou agrandissement de constructions existantes.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UA7 - EMPRISE AU SOL

1. Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAc, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée ;
2. Dans le secteur UAc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UA8 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf mention contraire au présent article, la hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.

1. Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAb, UAc, UAm et UAh :
   a. La hauteur à l'égout du toit par rapport à la voie ou l'emprise publique est limitée à 9 mètres (R+2) pour toutes les constructions ;
   b. Les travaux sur les constructions existantes d'une hauteur supérieure à 9 mètres, ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur.
2. Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAb, UAc et UAm, les surélévations peuvent être autorisées à condition que la hauteur des constructions soit égale à la hauteur des constructions attenantes (à plus ou moins un niveau près). Ces surélévations ne doivent pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine bâti et doivent contribuer à sa protection et mise en valeur.
3. Dans le secteur UAb :
   a. Pour l'OAP « l'hostellerie du Baou », la hauteur à l'égout est limitée à 4,5 mètres depuis l'avenue Gustave Etienne, la hauteur étant mesurée parallèlement au profil de la pente de la voie.
   b. Pour l'OAP « l'hôtel de l'Ecurie du Castellas », la hauteur à l'égout est limitée à 6 mètres depuis le terrain naturel avant travaux, la hauteur étant mesurée parallèlement au profil du terrain naturel.
4. Dans le secteur UAc, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres. En cas de toiture terrasse ou de toit plat végétalisé, cette hauteur maximale peut être portée à 7,5 mètres. Une surélévation d'une hauteur plus importante peut être autorisée sous réserve de respecter la hauteur du point le plus haut du bâti de la parcelle qui la jouxte et d'une intégration architecturale respectant les caractéristiques du secteur.

5. Dans le secteur UAm, la hauteur des constructions existantes avant l'approbation du P.L.U. ne peut être augmentée.

6. Dans le secteur UAh, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé afin de faciliter l'insertion des parkings en sous-œuvre tout en réduisant le terrassement du site, dans la limite de 0,50 mètre. Ponctuellement, cette hauteur peut encore dépasser de 1,50 mètre en cas d'accident de relief.

7. En outre, dans l'ensemble de la zone UA, la réalisation de garages ou de fosses pour élévateurs de véhicules, d'une profondeur maximale de 3 mètres, peut être autorisée, sous la surface des places de stationnement.

8. En outre, la zone UA est concernée par deux servitudes « non altius tollendi » portées au document graphique du Règlement :

   a. Dans le périmètre de la servitude *« non altius tollendi n°1 »*, la hauteur à l'égout du toit par rapport à la voie ou l'emprise publique est limitée à 6 mètres.

   b. Dans le périmètre de la servitude *« non altius tollendi n°2 »* :

      i. La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur au faîtage des constructions qui les jouxtent ;

      ii. Tout projet portant une atteinte significative à la perspective remarquable sur la plaine depuis la rue Victor-Léon pourra être refusé.

   c. Les travaux sur les constructions existantes dans le périmètre de ces servitudes ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur au faitage.

Le territoire de la commune comporte des paysages d'une qualité remarquable parce qu'ils sont représentatifs de ce qu'était le littoral de la Provence avant la vague d'urbanisation des années 1950 et suivantes.
Pour préserver ces paysages la commune, depuis des décennies, a mis en œuvre une planification de l'usage des sols, mais aussi un règlement local de publicité et l'unique schéma d'aménagement de plage en France. Elle conduit en outre d'importants programmes d'enfouissement des réseaux aériens, de plantations et d'embellissement de ses espaces verts.
C'est dans ce contexte que sont instruites les demandes de permis de construire ou déclarations préalables de travaux, aussi bien pour des bâtiments que pour de simples installations de type pylônes-antennes relais de téléphonie mobile, de radio ou de télévision, climatiseurs, hottes aspirantes, etc.

ARTICLE UA9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

a. La déclaration préalable ou la demande de permis de construire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'un refus, ou d'une décision de non opposition ou d'un permis de construire assorti de prescriptions spéciales, si les projets de constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, y compris les caractéristiques et couleurs des menuiseries extérieures, 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 pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits.

c. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

d. Dans les secteurs UAc et UAh uniquement, 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

a. 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.

b. Les éléments du patrimoine architectural recensés dans l'Annexe n°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. 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°6. 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 naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

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.

3.2. *Toitures*

a. Dans les secteurs de protection du centre historique indiqués au document graphique, les couvertures des constructions devront satisfaire aux dispositions suivantes :

i. Pente des toitures :

- Les toitures terrasse, les terrasses en toitures et les édicules techniques en toiture (à l'exception des souches de cheminées) sont interdits.
- 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 vieillies. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la tonalité générale des tuiles dans le quartier.

iii. Descentes et gouttières :

- Les descentes et gouttières conservent leurs dispositions traditionnelles en zinc, avec dauphin en fonte le cas échéant.

b. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.

3.3. Façades

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 n°6).

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 frottassés ou grattés fin.

c. Les extracteurs d'air, climatiseurs, pompes à chaleur, paraboles et autres édicules techniques doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

d. Pour les constructions édifiées avant 1960 inscrites dans les secteurs de protection du centre historique indiqués au document graphique, les couleurs de façades sont obtenues par badigeon de chaux ou peinture à la chaux. Les enduits teintés dans la masse sont interdits.

3.4. Clôtures et portails

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

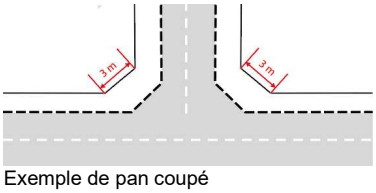
b. <u>Dans le secteur UAc uniquement :</u>

i. Les clôtures 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. Est toutefois autorisée, 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

c. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Certaines prescriptions pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière de part et d'autre des embranchements sur la voirie départementale, tels que des pans coupés.



Exemple de pan coupé

3.5. Ouvertures

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

b. Des ouvertures de proportions différentes pourront être admises dans les secteurs UAb, UAh, et UAm, à condition qu'elles respectent la logique architecturale de l'ensemble.

3.6. Volets, store et menuiserie

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. Les portes de garages à bateau doivent respecter l'aspect des portes traditionnelles. Les portes de garages basculantes et métalliques sont interdites.

c. Dans le secteur UAa, les volets roulants et/ou de type industriel sont interdits.

d. En cas d'impossibilité, les volets sont intérieurs ou rabattables en tableau des baies.

e. 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 métallique, celui-ci est de type ajouré et doit être placé à l'intérieur derrière la vitrine.

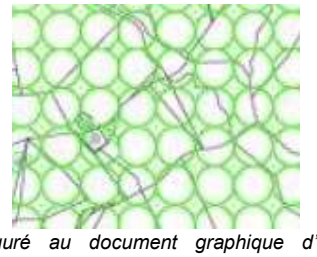
ARTICLE UA10 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dans l'ensemble de la zone UA, les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
2. Dans le secteur UAh, le nombre de places de stationnement est au minimum de :
   a. 2 places de stationnement par logement ;
   b. 1 place de stationnement par logements conventionnés.
3. Dans le secteur UAc, le nombre de places de stationnement est au minimum de :
   a. 1 place par logement, augmentée d'1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher supplémentaire. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à 2 par logement ;
   b. 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les activités artisanales ou industrielles ;
   c. 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface commerciale, hors zone de stockage, pour les commerces ;
   d. 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et les autres activités secondaires et tertiaires autorisées.

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.

ARTICLE UA11 - ESPACES BOISÉS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé (EBC), qui serait de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.
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 entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement et des paysages.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

3. Les espaces libres de toute construction doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen, peu consommateur eu eau, et en harmonie avec le paysage environnant.

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

4. Dans le secteur UAb, les surfaces libres pour les hôtels doivent être compatibles avec l'OAP.

   Les surfaces libres doivent être, au maximum, perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :

   a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.

   b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable ou sous le poolhouse. En cas d'impossibilité technique dument démontrée, une implantation différente pourra être autorisée.

5. Les parcs de stationnement aérien d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² 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, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :

   a. A l'exception dans les OAP, 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,

   b. 5 mètres du haut de la berge des cours de chacune des rives du ruisseau de la Liquette, des ruisseaux temporaires et des fonds de vallons.

   c. 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.

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 paraitre insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sècheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait, la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.

8. Toutes les plantes non endémiques, non adaptées au climat méditerranéen, et exotiques envahissantes ou potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe n°8 : Espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur).

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 UA12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments doivent tendre à développer des principes concourant à optimiser leurs performances énergétiques et environnementales, afin de compenser et excéder les énergies consommées.

Le règlement permet d'autoriser la réalisation de bâtiments qui consomment moins d'énergie qu'ils n'en produisent.
Pour atteindre cette performance, ces bâtiments doivent être particulièrement bien conçus, construits avec des matériaux très isolants et autant que possible naturels, de façon à abriter leurs habitants du froid comme de la chaleur, de l'humidité comme de la sècheresse, sans consommer d'énergie.
De tels bâtiments produisent alors le peu d'énergie renouvelable qui leur est encore nécessaire grâce à des installations réduites à leur plus simple expression et facilement intégrées dans le paysage agraire traditionnel.

Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs"), voire à énergie positive, sont donc à privilégier dans le cadre de rénovation ou d'agrandissement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA13 - ACCÈS 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, de la sécurité civile et du ramassage des ordures ménagères. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAa.
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 opérer un demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UA14 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Interface public-privé

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.

2. Eau

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

3. Assainissement

3.1. Eaux pluviales

a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3.2. 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. L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial.
d. En raison de leur localisation, les constructions qui constituent le groupe d'habitation du Merlier, au quartier de Camarat, peuvent être autorisées à se raccorder à un dispositif d'assainissement indépendant du réseau public d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement.

3.3. 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.

4. Téléphone et électricité

a. Les lignes de télécommunication, ainsi que les branchements aux dites lignes, 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 lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les branchements auxdites lignes font l'objet d'un effort d'intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

5. Réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II - ZONE UJ

Zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités où le couvert arboré doit demeurer prédominant et les constructions particulièrement bien intégrées au paysage et à l'environnement. Cette zone recouvre les lotissements des quartiers de Pampelonne centre et de l'Escalet, reliefs proches du rivage, ainsi que des piémonts plus en retrait du rivage mais particulièrement perceptibles dans le grand paysage depuis la route départementale n°93, axe de découverte du site de la Presqu'île de St-Tropez à la sortie de l'agglomération tropézienne. En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, la commune entend conserver à cette zone un aspect végétal prédominant en y évitant toute minéralisation du paysage par densification du bâti, qui doit demeurer discret.
L'extension de l'urbanisation par densification ne doit pas modifier la physionomie de la zone, qu'il s'agisse des espaces et notamment des collines proches du rivage, ou d'espaces plus en retrait vers l'intérieur des terres. Les agrandissements de constructions existantes sont modérés et les constructions ne doivent pas, en toutes circonstances, dépasser un plafond maximal.

La zone comporte :

- *des secteurs UJ1 et UJ2 correspondant à des caractéristiques paysagères d'ensemble légèrement différentes ;*
- *un secteur UJ3 qui recouvre une partie du quartier de Bonne Terrasse ;*
- *un secteur UJa de rénovation urbaine correspondant à un village vacances ancien ;*
- *un secteur UJb spécifique de copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière, les « Bastidons de Pampelonne », les « Résidences de Pampelonne » et les « Jardins du Pinet » ;*

Dans cette zone sensible en termes de paysage et d'environnement, le plus souvent proche du rivage, le règlement permet aux bâtiments de compenser leur consommation d'espace par des performances renforcées en termes d'adaptation au réchauffement climatique et de sobriété énergétique grâce à une architecture innovante.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Hormis les lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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.

Les antennes-relais de téléphonie mobile et autres antennes ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Elles sont interdites dans une bande de terrain de :

- 100 mètres à compter de l'axe des routes départementales,
- 60 mètres de l'axe des voies communales,

Leur hauteur maximale ne peut excéder 13 mètres.
Dans la zone UA, ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas d'intégration architecturale harmonieuse intégrée au bâti existant, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur.

Sous réserve de faisabilité technique, un projet d'implantation doit :

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;
- rendre possible l'accueil ultérieur sur le même site ou pylône d'infrastructures d'autres opérateurs.

Dans tous les cas, la localisation de ces installations doit permettre de réduire, au strict minimum, leur impact sur le paysage.

Dans les périmètres de protection d'un Monument historique, d'un site classé ou inscrit, les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

En application du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction peut être autorisée :
  - Soit à l'identique, nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, et éventuellement sur un emplacement différent, sous réserve d'une meilleure robustesse face au risque et d'une intégration optimale à l'environnement et au paysage ;
  - Soit conformément aux dispositions applicables à la zone concernée.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, à condition du respect du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, les modifications à lui apporter peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles n'aggravent pas la non-conformité ;
- Lorsque ces modifications sont étrangères aux dispositions méconnues.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie pour la zone.

ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones concernées par un aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Risque de ruissellement

Les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraîneraient un risque d'embâcle ou d'inondation sont interdits.

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'évènements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires….

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres de part et d'autre des autres cours d'eau, canaux et fossés, à partir du point haut de la berge.

Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE SUBMERSION MARINE

Dans les zones concernées par un aléa submersion, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de

prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Ramatuelle est concernée par des aléas mouvements de terrain. Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme. La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains. Il est recommandé dans ces secteurs, la réalisation d'une étude géotechnique préalable pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

ARTICLE DG7 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Ramatuelle est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la commune est concernée par un aléa faible à moyen.

Dans ces secteurs, pour tous travaux de construction ou maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE DG8 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Ramatuelle étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

<table>
<tr><th></th><th>I</th><th colspan="2">II</th><th>III</th><th>IV</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"> </td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zone 1</td><td colspan="3" rowspan="5">aucune exigence</td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Zone 2</td></tr>
<tr><td>Zone 3</td><td>PS-MI[1]</td><td>Eurocode 8 [3]
a_{gr}=1,1 m/s²</td><td>Eurocode 8 [3]
a_{gr}=0,7 m/s²</td><td>Eurocode 8 [3]
a_{gr}=1,1 m/s²</td></tr>
<tr><td>Zone 4</td><td>PS-MI[1]</td><td>Eurocode 8 [3]
a_{gr}=1,6 m/s²</td><td>Eurocode 8 [3]
a_{gr}=1,6 m/s²</td></tr>
<tr><td>Zone 5</td><td>CP-MI[2]</td><td>Eurocode 8 [3]
a_{gr}=3 m/s²</td><td>Eurocode 8 [3]
a_{gr}=3 m/s²</td></tr>
</table>

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG9 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INCENDIE DE FORET

Dans les zones concernées par un aléa incendie, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

ARTICLE DG10 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE PENURIE D'EAU

L'implantation de végétaux naturellement inadaptés au climat méditerranéen est interdite sur le territoire de la commune.

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas.
L'utilisation de l'eau de pluie peut être autorisée pour divers usages, tels que le lavage des véhicules, l'arrosage des espaces verts publics en dehors des heures d'affluence, et des usages domestiques intérieurs, à condition d'un traitement adéquat. Certains usages intérieurs sont également permis, notamment l'alimentation des chasses d'eau des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge, à condition de mettre en place un traitement approprié de l'eau.
Toutefois, ces usages sont interdits en présence d'amiante-ciment ou de plomb dans les toitures. Les usages professionnels et industriels peuvent être autorisés, sauf s'ils nécessitent de l'eau potable. Dans le cadre de l'exploitation agricole, l'eau de pluie peut servir d'appoint pour l'irrigation, le nettoyage du matériel non alimentaire, et l'abreuvement des animaux, à condition qu'elle ne soit pas destinée à la consommation humaine.

De tels dispositifs de récupération d'eau pluviale doivent obligatoirement répondre aux dispositions applicables en matière de lutte contre la prolifération de maladies vectorielles (article DG25).

En outre, tout prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine dans une zone de protection doit faire l'objet d'une étude hydro-géomorphologique avant sa création, afin d'éviter tout risque de pollution.

ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE ET ATMOSPHERIQUE

Dans les secteurs affectés par la pollution sonore due à une circulation automobile particulièrement intense, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.
Les voies concernées sont la D61 et la D93, ainsi que le chemin communal n°35, dit « *La Rocade* ». La première étant classées essentiellement en catégorie 3 (100 m), en catégorie 4 (30 m) et 5 (10 m). La D93 est entièrement classée en catégorie 3 (100 m).
Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 5 : 10 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Peuvent être autorisés des dispositifs acoustiques visant à réduire les nuisances sonores à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'environnement

L'aménagement d'hélistation et l'exploitation d'hélistations commerciales est interdit sur le territoire de la commune, sauf pour la sécurité civile.

ARTICLE DG12 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés.
Une attention particulière devra être portée sur la gestion des sites présentant une pollution, notamment en cas d'implantation d'un établissement sensible. Les modalités de gestion devront respecter la méthodologie présentée dans la circulaire du 8 février 2007 ou une méthodologie plus récente le cas échéant.

ARTICLE DG13 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CONCENTRATION DU RADON

La commune de Ramatuelle est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
Préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se référer à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sont jointes en annexe du plan local d'urbanisme.

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches ayant un effet cancérogène sur les poumons et dont l'impact sanitaire est avéré.
Il est présent sur l'ensemble du territoire français, avec de fortes disparités géographiques. Des évolutions réglementaires récentes et en cours viennent renforcer la politique de prise en compte du « risque radon » sur le territoire français mise en place jusqu'en juin 2018.

Il s'agira, lors de la construction, de veiller à la bonne ventilation des sous-sols par des aménagements spécifiques comme des vides sanitaires.

ARTICLE DG14 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.
Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Exemple d'étoile avec numéro :



Les bâtiments remarquables et éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes. La liste du patrimoine bâti protégé figure en annexe du présent règlement.

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
*L*es travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

En sus, il convient de respecter les prescriptions générales définies en annexe 1 du volume 2 du présent règlement.

ARTICLE DG15 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, agrandissement, réhabilitation, Permis de Construire, Permis d'Aménager…), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.
Les sources lumineuses devront :

- justifier d'un caractère indispensable ;
- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passée une certaine heure ;
- avoir une inclinaison du haut vers le bas selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut ;
- proposer des sources de lumières artificielles réduites et coupées en milieu de nuit entre 23h et 5h du matin ;
- proposer une hauteur réduite et en tous les cas, inférieure à 5 m pour les mâts ;
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse tout en ne dépassant pas 20lux ;
- favoriser les ampoules de type LED ;

<u>En dehors des normes imposées</u>

Pour les éclairages privés, la hauteur maximale des mâts d'éclairage pouvant être autorisée est de 5 m. Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne. Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10 m de part et

d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes peuvent être autorisés dans cette bande de 10 m. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments. La hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade, autorisée est de 3 m. Les sources d'émissions lumineuses (projeteurs, bornes lumineuses…), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantées que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer. Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté national relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

ARTICLE DG16 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

c. Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone :
   Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.
   Les parcs de stationnement devront être équipés de gaines pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
   La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
d. Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers :
   Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE DG17 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE

Les constructions, installations ou équipements permettant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) peuvent être autorisés par dérogation à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme en recherchant toutefois la meilleure intégration possible à l'environnement (rampe, ascenseur, etc.).

ARTICLE DG18 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIVISIONS PARCELLAIRES

Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE DG19 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans les lotissements :

e. Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

   iii. La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

   iv. L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

f. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

g. En application des deux alinéas précédents, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le plan local d'urbanisme qui s'appliquent.

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

ARTICLE DG20 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PUBLICITE, AUX ENSEIGNES ET PREENSEGINES

Les dispositifs de publicité, enseigne et préenseigne sont soumis à la réglementation en vigueur sur la commune à travers le règlement local de publicité (RLP), approuvé le 21 décembre 2018.

ARTICLE DG21 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MATERIAUX ET AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique peuvent être autorisés dans le PLU à l'exception de certains secteurs de la zone UA, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

ARTICLE DG22 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SUJET DE LA PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.
L'ensemble des constructions sont soumises à l'application de la règlementation thermique nationale en vigueur.
Des obligations s'imposent également vis-à-vis de l'aménagement des espaces de stationnement.

ARTICLE DG23 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DU SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément au Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement :

- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager ;
- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques doit être égal à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux exhaussements liés à des opérations nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain devront être utilisés en priorité pour l'aménagement et la construction. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Les affouillements et exhaussement de sol nécessaire à l'activité agricole peuvent être autorisés. Toutefois 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.

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 (NGF), les exhaussements de sols, même non soumis à autorisation, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas à la création d'équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE DG24 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SECTEUR DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

Non concerné

ARTICLE DG25 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DE MALADIES VECTORIELLES

Face à la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika, il importe de prendre certaines précautions dans la gestion des eaux pluviales., il convient de respecter les préconisations suivantes en matière de gestion des eaux pluviales :

Évacuation des eaux de pluie :

- Les surfaces comme les terrasses, toitures, bassins de rétention, et les bacs de relevage doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.
- Des lits drainants doivent être installés dans des zones comme les bacs de relevage ou les coffrets techniques pour permettre à l'eau résiduelle de s'infiltrer.
- Les exutoires doivent être situés au niveau approprié pour éviter la création de points bas où l'eau pourrait stagner.
- Les éléments comme les décanteurs ou les grilles doivent être conçus pour éviter l'accumulation de débris tout en permettant un écoulement optimal.

Prévention des gîtes larvaires :

- L'eau stagnante, notamment dans les bassins, les bacs de relevage ou les coffrets techniques, doit être évacuée ou infiltrée dans le sol. Pour les bassins, il est recommandé d'utiliser des prédateurs naturels (comme des poissons) pour contrôler les populations de moustiques.
- Les structures et dispositifs comme les coffrets techniques, les réserves et cuves de récupération des eaux de pluie ou les vides sanitaires doivent être obligatoirement hermétiques ou bien protégées par des moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'y pénétrer et d'y pondre (couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

ARTICLE DG26 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Le territoire communal est, dans son ensemble, soumis à différentes dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UJ1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. D'une manière générale, sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les constructions des destinations, sous-destinations, et affectations des sols qui :
    a. Sont incompatibles avec le caractère de la zone, et n'assurent pas une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
    b. Dérogent aux dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.
2. Dans l'ensemble de la zone UJ, toutes les constructions sont interdites hormis les destinations et sous-destinations suivantes :
    a. « Habitation » mentionnées à l'article 2 ;
    b. « Commerce et activités de service » mentionnées à l'article 2.
3. Dans l'ensemble de la zone UJ, le changement de destination vers les sous-destinations « hôtel » et « restaurant » est interdit.
4. Dans l'ensemble de la zone UJ, sont interdites les affectations du sol suivantes :
    a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    b. Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    c. Les ouvertures et les exploitations de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sol ;
    d. Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
    e. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
    f. Les installations et dépôts de toute nature (déchets, matériaux, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) définis à l'annexe 3, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

ARTICLE UJ2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Pour les affectations du sol suivantes :

    Dans l'ensemble de la zone UJ :

    Sont autorisés sous condition :

a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions légales ou règlementaires relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

b. Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises peuvent être autorisés sous réserve des dispositions de l'article DG23.

c. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10 %, à condition que :

i. les affouillements soient nécessaires à la construction,

ii. les déblais soient limités au volume de la construction, de son accès et de ses places de stationnement,

iii. 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 ;

iv. qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2. Pour la destination « habitation » :

Dans les secteurs UJ1 et UJ2 :

Sont autorisés, sous conditions :

a. Les nouvelles constructions et les rénovations à condition de respecter les critères des « bâtiments à énergie positive » et d'assurer une intégration paysagère qualitative dans le contexte préexistant ;

Les « bâtiments à énergie positive » incorporent les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour tirer le maximum d'avantages de l'ensoleillement, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.

b. L'agrandissement des constructions existantes à condition d'assurer une intégration paysagère qualitative dans le contexte préexistant :

L'emprise au sol créée est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 450m² extension comprise.

L'agrandissement peut se faire en une ou plusieurs fois sous réserve de respecter la limite totale autorisée ci-dessus.

c. Les sous-sols sous l'emprise au sol de la construction principale.

Dans le secteur UJa :

Cette destination n'est pas autorisée.

Dans les secteurs Ujb et UJ3 :

Seules sont autorisées, sous conditions :

a. L'agrandissement des constructions existantes à condition d'assurer une intégration paysagère qualitative dans le contexte préexistant ainsi que d'être conformes aux dispositions de la loi littoral :

i. L'emprise au sol créée est limitée à **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;

ii. L'agrandissement peut se faire en une ou plusieurs fois sous réserve de respecter la limite totale autorisée ci-dessus.

iii. Dans le cadre d'une copropriété horizontale, ces dispositions s'appliquent pour chaque lot.

b. En cas de rénovation : la nouvelle construction doit respecter les critères des « bâtiments à énergie positive » et s'assurer d'une intégration paysagère qualitative dans le contexte préexistant.

Les « bâtiments à énergie positive » incorporent les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour tirer le maximum d'avantages de l'ensoleillement, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.

3. Pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

Dans l'ensemble de la zone UJ :

Seules sont autorisées :

L'agrandissement des constructions existantes à condition d'assurer une intégration paysagère qualitative dans le contexte préexistant ainsi que d'être conformes aux dispositions de la loi littoral :

i. L'emprise au sol créée est limitée à **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;

ii. L'agrandissement peut se faire en une ou plusieurs fois sous réserve de respecter la limite totale autorisée ci-dessus.

4. Pour la sous-destination « hôtel » :

Dans l'ensemble de la zone UJ (hors secteurs UJa, UJb et UJ3)

L'agrandissement des constructions existantes à condition d'assurer une intégration paysagère qualitative dans le contexte :

iii. L'emprise au sol créée est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;

iv. L'agrandissement peut se faire en une ou plusieurs fois sous réserve de respecter la limite totale autorisée ci-dessus ;

La rénovation à l'identique ou suivant les règles de la présente zone.

5. Pour la sous-destination « autres hébergements touristiques » :

Dans le secteur UJa :

Les nouvelles constructions et la rénovation sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère optimale.

6. Pour les changements de destination :

Dans l'ensemble de la zone UJ :

Les changements de destination des constructions, légalement édifiées, existantes antérieurement à la date l'approbation du P.L.U., sont autorisés pour les destinations et sous-destinations cibles préalablement autorisées sous-condition.

Le changement de destination des garages à bateaux est interdit.

ARTICLE UJ3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UJ4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans l'ensemble de la zone UJ :

    a. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain (pente, restanques, arbres existants, …) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage ;

2. Dans l'ensemble de la zone UJ, hors secteurs UJ3 et UJa, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

    a. 25 mètres de l'axe de la R.D.93. ou de l'axe de l'emplacement réservé le cas échéant ;

    b. 10 mètres de l'axe de la R.D.61.3. ou de l'axe de l'emplacement réservé le cas échéant ;

    c. 5 mètres des limites des autres voies et emprises publiques existantes ou de l'emplacement réservé le cas échéant.

3. Dans l'ensemble de la zone UJ, l'implantation d'un local poubelles en limite de voie ou d'emprise publique peut être autorisée uniquement pour les constructions à usage hôtelier.

Toutefois, les distances d'implantation prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans le cas de :

    a. Agrandissements 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 l'unité foncière, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sur l'unité foncière ;

    c. Configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment) ;

    d. Terrain situé dans le périmètre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, …), sans que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;

    e. Réalisation d'un mur de soutènement.

4. Dans les secteurs UJ3 et UJa, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprise publiques existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de rénovation, aménagement ou agrandissement de constructions existantes.

ARTICLE UJ5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans l'ensemble de la zone UJ,

    a. Les servitudes de cour commune sont interdites ;

    b. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants, etc.) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.

2. Dans la zone UJ, hors secteurs UJ3 et UJa, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les distances d'implantation prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans le cas de :

    a. Rénovation et agrandissements, aménagement de constructions existantes ;

    b. Construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction ;

    c. Murets nécessaires au soutènement d'allées ou restanques ;

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

3. Dans l'ensemble de la zone UJ, l'implantation d'un local poubelles en limites séparatives peut être autorisée uniquement pour les constructions à usage hôtelier.

4. Dans les secteurs UJ3 et UJa, les constructions doivent être implantées :

    a. soit sur la limite séparative ;

    b. soit en recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, des distances d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas de rénovation, aménagement et agrandissement de constructions existantes.

ARTICLE UJ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteurs UJ1 et UJ2, les constructions annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.

Toutefois, des distances d'implantation différentes peuvent être autorisées lorsque cela permet une meilleure intégration des projets dans leur environnement.

En secteur UJ1, une distance minimale de 4m est à respecter entre les abris de jardin et les abris à voitures.

ARTICLE UJ7 - EMPRISE AU SOL

1. Destination « habitation » :

    a. Dans le secteur UJ1 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale du terrain constructible avec,

pour la construction principale, un maximum de 450 m² par unité foncière.

b. Dans le secteur UJ2 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 14% de la superficie totale du terrain constructible avec, pour la construction principale, un maximum de 450 m² par unité foncière.

c. Dans le secteur UJ3 : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale du terrain constructible avec, pour la construction principale, un maximum de 450 m² par unité foncière.

d. Dans tous les secteurs hors UJa et UJb : les annexes

Les emprises au sol des annexes (sauf garage) sont additionnelles à celle de l'emprise totale autorisée.

Seules peuvent être autorisées les annexes suivantes, avec :

i. *« bassin de piscine »,* une emprise au sol limitée à 4% de la superficie totale du terrain d'assiette, dans la limite maximale de 100 m² dudit terrain. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise du bassin ;

ii. *« pool-house » et « local technique de la piscine »,* une emprise au sol limitée à 20 m² par fonction et par unité foncière. En ce qui concerne le local technique, il doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, pool-house, construction principale, etc.) sauf impossibilité technique dûment démontrée ;

iii. *« abri de jardin »,* une emprise au sol limitée à 12 m² par terrain d'assiette ;

iv. *« abri à voiture »,* une emprise au sol limitée à 60 m² par terrain d'assiette ;

v. *« garage »,* une emprise au sol non-additionnelle limitée à :

- 40 m² par unité foncière au sein de l'ensemble de la zone UJ, hors secteur UJ3 ;

- 60 m² par unité foncière au sein du secteur UJ3.

e. Dans tous les secteurs (hors UJa) : les terrasses

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, autorisée et projetée.

f. Dans le secteur UJa : non réglementé

g. Dans le secteur UJb : non réglementé

L'emprise au sol est encadrée pour accompagner la transition écologique dans la zone construite de moindre densité, qui implique : une part de nature plus importante sur chaque terrain bâti, favorisant l'intégration des volumes construits au paysage arboré ; une moindre imperméabilisation des sols ; un environnement plus favorable à la petite flore et à la petite faune sauvages ; une meilleure adaptation au changement climatique face à l'élévation des températures et au phénomène des pluies torrentielles. Ces contraintes imposent des arbitrages dans l'affectation des surfaces de terrain consacrées à la construction, à l'instar des arbitrages induits à l'échelle de la planète par le principe du développement soutenable.
L'emprise au sol des abris de jardin et des abris à voitures, favorables à la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillement et à la protection contre les effets du réchauffement climatique, est admise en supplément de l'emprise au sol maximale.

Seules sont soumises aux dispositions relatives à l'emprise au sol les terrasses génératrices d'emprise au sol, c'est-à-dire celles dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre et/ou qui sont couvertes.

2. Sous-destination « hôtel » :

Dans l'ensemble de la zone UJ (hors secteur UJa, UJb et UJ3) :

L'emprise au sol créée, y compris lorsqu'elle est réalisée sous la forme de volumes séparés, est limitée à **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Les emprises au sol des annexes sont additionnelles et peuvent conduire à dépasser l'emprise au sol totale autorisée des constructions.

Seules peuvent être autorisées les annexes suivantes, avec :

- « bassin de piscine », une emprise au sol limitée à 4% de la superficie totale du terrain constructible, dans la limite maximale de 150 m² par terrain d'assiette (la surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine) ;
- « local technique de la piscine », une emprise au sol limitée à 25 m² par unité foncière. De plus, le local doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, pool-house, construction principale, etc.) sauf impossibilité technique dûment démontrée ;
- « pool-house », une emprise au sol limitée à 40 m² par unité foncière ;
- « abri de jardin », une emprise au sol limitée à 20 m² par unité foncière ;
- « abri à voiture », une emprise au sol en cohérence avec les besoins de l'établissement en matière de stationnement.

Pour les terrasses, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, autorisée et projetée.

3. Sous-destinations « Autres hébergements touristiques :

Dans le secteur UJa :

Non réglementé

4. Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Non réglementé

ARTICLE UJ8 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf mention contraire au présent article, la hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.

1. Dans l'ensemble de la zone UJ, hors secteur UJ3 et UJa :
   a. La hauteur à l'égout du toit est limitée à :
      i. 3,50 mètres pour au moins 90 % de l'emprise de la construction principale ;
      ii. 6 mètres pour au plus 10 % de l'emprise au sol de la construction principale, 20 % de l'emprise au sol dans le cas d'une construction à énergie positive ;
      iii. Lorsqu'une hauteur partielle de 6 mètres peut être autorisée, cette hauteur peut se situer au-dessus ou au-dessous du niveau de la construction principale.
   b. En cas de toiture terrasse, et à la condition que soit démontrée une parfaite insertion dans le paysage, la hauteur maximale peut être portée à 7 mètres, afin d'abriter l'ensemble de la construction sous une surtoiture.
   c. La hauteur à l'égout du toit est limitée à 3,50 mètres pour les annexes.

2. Dans les secteurs UJ3 et UJa :

    a. La hauteur à l'égout de toiture est limitée à :

        i. 6 mètres pour toutes les constructions hors annexes ;

        ii. 3,50 mètres pour les annexes.

3. Dans le secteur UJb, la hauteur à l'égout de toiture est limitée à un maximum de 6 mètres.

4. Pour la sous-destination « hôtel », des surélévations peuvent être autorisée, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans la volumétrie d'ensemble du bâtiment principal existant.

5. En outre, dans l'ensemble de la zone UJ :

    a. La réalisation d'un sous-sol, d'une hauteur maximale de 3 mètres, peut être autorisée, sous l'emprise au sol de la construction principale. Les ouvertures extérieures du sous-sol sont uniquement autorisées par cour anglaise ;

    b. Une majoration de la hauteur à l'égout de 0,50 mètres, peut être autorisée dans le cadre du développement des bâtiments à énergie positive ;

    c. La réalisation de garages ou de fosses pour élévateurs de véhicules, d'une hauteur maximale de 3 mètres, peut être autorisée, sous la surface des places de stationnement ;

    d. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres, exceptés les murs situés de part et d'autre de la descente de garage, qui peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres maximum depuis le pied de façade du garage. Cette portion de façade n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur de la construction.

6. Dans le périmètre de la servitude « non altius tollendi n°4 », la hauteur à l'égout du toit est limitée à :

    a. 3,50 mètres pour toutes les constructions, excepté pour les hôtels existants ;

    b. 4,50 mètres en ce qui concerne les surtoitures.

    S'il est démontré par une étude paysagère une absence d'impact sur le paysage, les règles du premier alinéa du présent article sont applicables.

Le territoire de la commune comporte des paysages d'une qualité remarquable parce qu'ils sont représentatifs de ce qu'était le littoral de la Provence avant la vague d'urbanisation des années 1950 et suivantes.
Pour préserver ces paysages la commune, depuis des décennies, a mis en œuvre une planification de l'usage des sols, mais aussi un règlement local de publicité, et l'unique schéma d'aménagement de plage en France. Elle conduit en outre d'importants programmes d'enfouissement des réseaux aériens, de plantations et d'embellissement de ses espaces verts.
C'est dans ce contexte que sont instruites les demandes de permis de construire ou déclarations préalables de travaux, aussi bien pour des bâtiments que pour de simples installations de type pylônes-antennes relais de téléphonie mobile, de radio ou de télévision.

ARTICLE UJ9 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

a. La déclaration préalable ou la demande de permis de construire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'un refus, ou d'une décision de non opposition ou d'un permis de construire assorti de prescriptions spéciales, si les projets de constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, y compris les caractéristiques et couleurs des menuiseries extérieures, 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 pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits.

c. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

d. 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°6. 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 naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

2.2. Toitures

a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.

Les toitures-terrasses accessibles éventuellement protégées par des surtoitures ont pour objet l'adaptation au climat en abritant le bâtiment du soleil et offrant une surface à vivre aérée, diurne et nocturne ; l'intégration des volumes bâtis dans le paysage en organisant au-dessus du rez-de-chaussée un espace à vivre pratiquement invisible en vue frontale. Les projets en contradiction avec ces objectifs ne pourraient être autorisés.

b. Dans la zone UJ, hors secteurs UJ3 et UJa, seules les toitures terrasses d'une hauteur maximale de 3,50 mètres peuvent être aménagées pour être rendues accessibles. Les toitures terrasses accessibles doivent être aménagées en visant une transparence maximale de façon à réduire au strict minimum leur impact visuel, en privilégiant matières naturelles, et couleurs en accord avec le paysage naturel alentour. Leurs périphéries sont protégées par des garde-corps pratiquement invisibles en vue frontale, en métal, bois ou verre. Au-dessus des garde-corps est interdit tout autre dispositif quelle qu'en soit la matière, tels que faux moellons de pierres, fausses briques.

c. Dans la zone UJ, hors secteurs UJ3 et UJa, les surtoitures prennent la forme d'une lame mince pratiquement invisible en vue frontale et supportée par des poteaux discrets.

d. Dans les secteurs UJ3 et UJa, les toitures terrasses peuvent être autorisées.

2.3. Façades

a. Sont interdits les façades rustiques, les imitations de matériaux tels 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, pompes à chaleur et paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

2.4. Clôtures et portails

a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, y compris un mur bahut éventuel dont la hauteur ne doit pas dépasser 50 cm.

b. Les clôtures 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.

Ces clôtures doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :

- Haies vives d'essences locales mélangées,
- Grillages végétalisés,
- Éléments de ferronnerie,
- Éléments de bois.

Leur aspect final doit rester végétal, les clôtures en bois et métal sont ajourées et doublées de haies végétales variées d'essences locales.

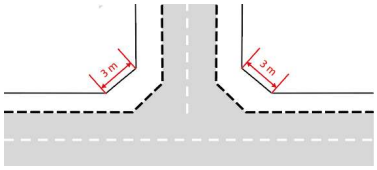
c. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

d. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.

e. 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.

f. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Certaines prescriptions pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière de part et d'autre des embranchements sur la voirie départementale, tels que des pans coupés.



Exemple de Pan coupé

2.5. Volets, store et menuiserie

a. Les portes de garages à bateau doivent respecter l'aspect des portes traditionnelles. Les portes de garages basculantes et métalliques sont interdites.

2.6. Cours anglaises

a. La hauteur totale des cours anglaises ne peut pas excéder la hauteur du sous-sol avec un maximum de 3m pour le mur de soutènement s'y accolant. La hauteur des cours anglaise n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur totale de la construction

b. Les cours anglaise attenantes à une rampe d'accès aux garages sont interdites

c. Leur dimensionnement est défini par une profondeur de 1m maximum depuis la façade et par une largeur égale à celle de la baie augmentée de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm d'écoinçon.

2.7. Murs de soutènements

a. Ces éléments structurels et architecturaux se doivent de participer à l'intégration du projet dans le paysage de par leurs caractéristiques.

b. Ils ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres sauf dispositions spécifiées à l'article 10, ni une longueur de 20 mètres. Lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant ou un état naturel existant, des hauteurs et des longueurs supplémentaires peuvent être admises sous réserve de mesures d'intégration paysagère.

c. Ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés selon la technique de la pierre sèche (non maçonnée).

d. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UJ10 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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 significatif est alors présupposé.

1. Dans l'ensemble de la zone UJ :

   a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

   b. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.

   c. Toutes les places doivent pouvoir fonctionner indépendamment les unes des autres.

2. Dans l'ensemble de la zone UJ, hors secteur UJb, le nombre de places de stationnement est au minimum, suivant la destination des constructions, de :

   a. Habitation :

      2 places de stationnement par logement et 0,5 place de stationnement pour les deux roues.

   b. Commerce et activités de service :

      i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

      ii. Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 10 m² de surface de plancher.

   c. Hôtel et autres hébergement touristique :

      i. 1 place de stationnement ou de garage pour 1 chambre,

      ii. 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.

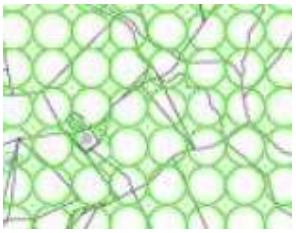
   d. Restaurant :

      i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 4 m² de salle ouverte au public close ou non close.

   e. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires que celles visées aux alinéas précédents :

      i. 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ; néanmoins une norme plus faible peut être envisagée pour les activités à faible taux d'emploi et de fréquentation.

ARTICLE UJ11 - ESPACES BOISÉS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé (EBC), qui serait de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.

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 UJ est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage, reportée sur les documents graphiques règlementaires. 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). 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. 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.

4. Les surfaces libres de toute construction y compris souterraine sauf pour les hôtels pour lesquels la surface libre minimale est de 40%, ne peuvent être inférieures :

    a. Dans les secteurs UJ1 : à 60% de la superficie de l'unité foncière ;

    b. Dans les secteurs UJ2 : à 70% de la superficie de l'unité foncière ;

    c. Dans les secteurs UJ3 et UJa : à 50% de la superficie de l'unité foncière ;

    d. Dans le secteur UJb : à 60% de la superficie du lot.

5. Les espaces libres de toute construction doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen, peu consommateur en eau, et en harmonie avec le paysage environnant.

6. Les surfaces libres doivent être, au maximum, perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « *calade* », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « *drainants* ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :

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

    a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux *« drainants »* tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
    b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.

7. Tout terrain construit doit comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m² 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.

8. Les parcs de stationnement aérien d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

9. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :

    a. 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,

    b. 5 mètres du haut de la berge des cours de chacune des rives du ruisseau de la Liquette, des ruisseaux temporaires et des fonds de vallons.

    c. 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.

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

10. Les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon est fortement déconseillé au regard de l'évolution du climat et des ressources en eau de la région. Seront privilégiées les espèces plantées constituant des alternatives au gazon, disposant d'un enracinement suffisamment profond et donc capables de résister à une absence d'arrosage en période de sècheresse.

11. 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.

12. Toutes les plantes non endémiques, non adaptées au climat méditerranéen, et exotiques envahissantes ou potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe 8).

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.

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 paraitre insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sècheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait, la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.

Le réchauffement climatique impose de porter une attention accrue à l'adaptation des jardins au climat méditerranéen, qui se caractérise notamment par la coïncidence de la saison chaude avec la saison sèche.
Les espèces végétales inadaptées requièrent des quantités d'eau que l'aggravation de la sècheresse ne permet plus de mobiliser pour corriger leur défaut d'adaptation. De plus, la couleur verte soutenue des gazons, qu'ils soient végétaux ou en plastique, porte atteinte au paysage provençal caractéristique du site de la Presqu'île de St-Tropez, inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques.
Les concepteurs sont invités à valoriser les avantages du jardin provençal traditionnel, par-delà sa sobriété : des décors, ambiances et couleurs naturellement renouvelés au fil des saisons, de riches paysages olfactifs.

ARTICLE UJ12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments doivent développer des principes concourant à optimiser leurs performances énergétiques et environnementales, afin de compenser et excéder les énergies consommées.

1. *Dans le cadre d'une opération de rénovation,* la construction nouvelle doit être un bâtiment à énergie positive.

2. *Dans le cadre d'une opération de réhabilitation,* les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs"), voire à énergie positive, sont à privilégier.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UJ13 - ACCÈS 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, de la sécurité civile et du 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 opérer un demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UJ14 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Interface public-privé

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.

2. Eau

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

3. Assainissement

3.1. 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.

Dans tous les cas, l'imperméabilisation des sols donnera lieu à la canalisation et à la rétention des rejets, et à l'écrêtement des débits de fuite dans le respect de la règlementation en vigueur et notamment des Règles générales établies par la *Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature* de la préfecture du Var.

3.2. Eaux usées

a. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome peut être 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. L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial.

4. Téléphone et électricité

a. Les lignes de télécommunication, ainsi que les branchements auxdites lignes, sont installées 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 lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les branchements auxdites lignes font l'objet d'un effort d'intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

5. Réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE III - ZONE UE

La zone accueille des activités économiques ainsi que des logements ou hébergements particulièrement utiles à l'activité économique. Elle comporte :
- un secteur UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales et situé aux Tournels
- un secteur UEv adapté aux activités de la cave coopérative et situé au quartier des Boutinelles permettant d'accompagner une éventuelle évolution de la destination de l'immobilier existant à des fins d'intérêt général.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Hormis les lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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.

Les antennes-relais de téléphonie mobile et autres antennes ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Elles sont interdites dans une bande de terrain de :

- 100 mètres à compter de l'axe des routes départementales,
- 60 mètres de l'axe des voies communales,

Leur hauteur maximale ne peut excéder 13 mètres.
Dans la zone UA, ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas d'intégration architecturale harmonieuse intégrée au bâti existant, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur.

Sous réserve de faisabilité technique, un projet d'implantation doit :

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;
- rendre possible l'accueil ultérieur sur le même site ou pylône d'infrastructures d'autres opérateurs.

Dans tous les cas, la localisation de ces installations doit permettre de réduire, au strict minimum, leur impact sur le paysage.

Dans les périmètres de protection d'un Monument historique, d'un site classé ou inscrit, les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

En application du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction peut être autorisée :
  - Soit à l'identique, nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, et éventuellement sur un emplacement différent, sous réserve d'une meilleure robustesse face au

risque et d'une intégration optimale à l'environnement et au paysage ;
    - Soit conformément aux dispositions applicables à la zone concernée.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, à condition du respect du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, les modifications à lui apporter peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles n'aggravent pas la non-conformité ;
- Lorsque ces modifications sont étrangères aux dispositions méconnues.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie pour la zone.

ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones concernées par un aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Risque de ruissellement

Les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraîneraient un risque d'embâcle ou d'inondation sont interdits.
Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'évènements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires….
Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres de part et d'autre des autres cours d'eau, canaux et fossés, à partir du point haut de la berge.

Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE SUBMERSION MARINE

Dans les zones concernées par un aléa submersion, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Ramatuelle est concernée par des aléas mouvements de terrain. Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme. La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains. Il est recommandé dans ces secteurs, la réalisation d'une étude géotechnique préalable pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU visant à préciser les

dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

ARTICLE DG7 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Ramatuelle est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.
Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la commune est concernée par un aléa faible à moyen.
Dans ces secteurs, pour tous travaux de construction ou maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE DG8 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Ramatuelle étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.
Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI [2]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG9 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INCENDIE DE FORET

Dans les zones concernées par un aléa incendie, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux

peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

ARTICLE DG10 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE PENURIE D'EAU

L'implantation de végétaux naturellement inadaptés au climat méditerranéen est interdite sur le territoire de la commune.

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas.

L'utilisation de l'eau de pluie peut être autorisée pour divers usages, tels que le lavage des véhicules, l'arrosage des espaces verts publics en dehors des heures d'affluence, et des usages domestiques intérieurs, à condition d'un traitement adéquat. Certains usages intérieurs sont également permis, notamment l'alimentation des chasses d'eau des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge, à condition de mettre en place un traitement approprié de l'eau.

Toutefois, ces usages sont interdits en présence d'amiante-ciment ou de plomb dans les toitures. Les usages professionnels et industriels peuvent être autorisés, sauf s'ils nécessitent de l'eau potable. Dans le cadre de l'exploitation agricole, l'eau de pluie peut servir d'appoint pour l'irrigation, le nettoyage du matériel non alimentaire, et l'abreuvement des animaux, à condition qu'elle ne soit pas destinée à la consommation humaine.

De tels dispositifs de récupération d'eau pluviale doivent obligatoirement répondre aux dispositions applicables en matière de lutte contre la prolifération de maladies vectorielles (article DG25).

En outre, tout prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine dans une zone de protection doit faire l'objet d'une étude hydro-géomorphologique avant sa création, afin d'éviter tout risque de pollution.

ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE ET ATMOSPHERIQUE

Dans les secteurs affectés par la pollution sonore due à une circulation automobile particulièrement intense, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

Les voies concernées sont la D61 et la D93, ainsi que le chemin communal n°35, dit « *La Rocade* ». La première étant classées essentiellement en catégorie 3 (100 m), en catégorie 4 (30 m) et 5 (10 m). La D93 est entièrement classée en catégorie 3 (100 m).

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 5 : 10 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Peuvent être autorisés des dispositifs acoustiques visant à réduire les nuisances sonores à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'environnement

L'aménagement d'hélistation et l'exploitation d'hélistations commerciales est interdit sur le territoire de la commune, sauf pour la sécurité civile.

ARTICLE DG12 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLUTION DES SOLS

Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés.
Une attention particulière devra être portée sur la gestion des sites présentant une pollution, notamment en cas d'implantation d'un établissement sensible.
Les modalités de gestion devront respecter la méthodologie présentée dans la circulaire du 8 février 2007 ou une méthodologie plus récente le cas échéant.

ARTICLE DG13 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CONCENTRATION DU RADON

a commune de Ramatuelle est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
Préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se référer à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sont jointes en annexe du plan local d'urbanisme.

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches ayant un effet cancérogène sur les poumons et dont l'impact sanitaire est avéré.
Il est présent sur l'ensemble du territoire français, avec de fortes disparités géographiques. Des évolutions réglementaires récentes et en cours viennent renforcer la politique de prise en compte du « risque radon » sur le territoire français mise en place jusqu'en juin 2018.

Il s'agira, lors de la construction, de veiller à la bonne ventilation des sous-sols par des aménagements spécifiques comme des vides sanitaires.

ARTICLE DG14 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.
Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Exemple d'étoile avec numéro :



Les bâtiments remarquables et éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes. La liste du patrimoine bâti protégé figure en annexe du présent règlement.

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
*L*es travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et

de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

En sus, il convient de respecter les prescriptions générales définies en annexe 1 du volume 2 du présent règlement.

ARTICLE DG15 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, agrandissement, réhabilitation, Permis de Construire, Permis d'Aménager…), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.
Les sources lumineuses devront :

- justifier d'un caractère indispensable ;
- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passée une certaine heure ;
- avoir une inclinaison du haut vers le bas selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut ;
- proposer des sources de lumières artificielles réduites et coupées en milieu de nuit entre 23h et 5h du matin ;
- proposer une hauteur réduite et en tous les cas, inférieure à 5 m pour les mâts ;
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse tout en ne dépassant pas 20lux ;
- favoriser les ampoules de type LED ;

<u>En dehors des normes imposées</u>

Pour les éclairages privés, la hauteur maximale des mâts d'éclairage pouvant être autorisée est de 5 m. Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne. Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes peuvent être autorisés dans cette bande de 10 m. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments. La hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade, autorisée est de 3 m. Les sources d'émissions lumineuses (projeteurs, bornes lumineuses…), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantées que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer. Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté national relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

ARTICLE DG16 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

e. Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone :
   Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système

ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.
Les parcs de stationnement devront être équipés de gaines pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.

f. Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers :
Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE DG17 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE

Les constructions, installations ou équipements permettant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) peuvent être autorisés par dérogation à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme en recherchant toutefois la meilleure intégration possible à l'environnement (rampe, ascenseur, etc.).

ARTICLE DG18 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIVISIONS PARCELLAIRES

Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE DG19 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans les lotissements :

i. Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

   v. La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

   vi. L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

j. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

k. En application des deux alinéas précédents, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le plan local d'urbanisme qui s'appliquent.

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

ARTICLE DG20 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PUBLICITE, AUX ENSEIGNES ET PREENSEGINES

Les dispositifs de publicité, enseigne et préenseigne sont soumis à la réglementation en vigueur sur la commune à travers le règlement local de publicité (RLP), approuvé le 21 décembre 2018.

ARTICLE DG21 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MATERIAUX ET AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique peuvent être autorisés dans le PLU à l'exception de certains secteurs de la zone UA, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

ARTICLE DG22 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SUJET DE LA PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.
L'ensemble des constructions sont soumises à l'application de la règlementation thermique nationale en vigueur.
Des obligations s'imposent également vis-à-vis de l'aménagement des espaces de stationnement.

ARTICLE DG23 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DU SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément au Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement :

- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager ;
- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques doit être égal à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux exhaussements liés à des opérations nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain devront être utilisés en priorité pour l'aménagement et la construction. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Les affouillements et exhaussement de sol nécessaire à l'activité agricole peuvent être autorisés. Toutefois 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.

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 (NGF), les exhaussements de sols, même non soumis à autorisation, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas à la création d'équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE DG24 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SECTEUR DE LA PLAGE DE PAMPELONNE
Non concerné

ARTICLE DG25 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DE MALADIES VECTORIELLES
Face à la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika, il importe de prendre certaines précautions dans la gestion des eaux pluviales., il convient de respecter les préconisations suivantes en matière de gestion des eaux pluviales :

<u>Évacuation des eaux de pluie :</u>
- Les surfaces comme les terrasses, toitures, bassins de rétention, et les bacs de relevage doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.
- Des lits drainants doivent être installés dans des zones comme les bacs de relevage ou les coffrets techniques pour permettre à l'eau résiduelle de s'infiltrer.
- Les exutoires doivent être situés au niveau approprié pour éviter la création de points bas où l'eau pourrait stagner.

- Les éléments comme les décanteurs ou les grilles doivent être conçus pour éviter l'accumulation de débris tout en permettant un écoulement optimal.

Prévention des gîtes larvaires :

- L'eau stagnante, notamment dans les bassins, les bacs de relevage ou les coffrets techniques, doit être évacuée ou infiltrée dans le sol. Pour les bassins, il est recommandé d'utiliser des prédateurs naturels (comme des poissons) pour contrôler les populations de moustiques.
- Les structures et dispositifs comme les coffrets techniques, les réserves et cuves de récupération des eaux de pluie ou les vides sanitaires doivent être obligatoirement hermétiques ou bien protégées par des moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'y pénétrer et d'y pondre (couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

ARTICLE DG26 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Le territoire communal est, dans son ensemble, soumis à différentes dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

1. D'une manière générale, sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les constructions des destinations, sous-destinations, et affectations des sols qui :
    a. Sont incompatibles avec le caractère de la zone, et n'assurent pas une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
    b. Dérogent aux dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.
2. Nonobstant le présent article, l'évolution des constructions (adjonction d'annexe, agrandissement, etc.), légalement édifiées, existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., peut être autorisée selon les conditions de l'article 2.
3. Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits les constructions des destinations suivantes :
    a. « Habitation » mentionnées à l'article 2 ;
    b. « Commerce et activités de service » mentionnées à l'article 2.
4. Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les affectations du sol suivantes :
    a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    b. Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    c. Les ouvertures et les exploitations de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sol.
    d. Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
    e. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
    f. Les installations et dépôts de toute nature (déchets, matériaux, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) définis à l'annexe 3, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

ARTICLE UE2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Dans l'ensemble de la zone UE, peuvent être autorisées, sous-conditions, les affectations du sol suivantes :

a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions légales ou règlementaires relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

b. Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises peuvent être autorisés sous réserve des dispositions de l'article DG23.

2. Dans le secteur UEa : est autorisé la sous-destination « artisanat et commerce de détail » avec la création de 150 m² de surface de plancher majorée de 30 m² supplémentaire en cas de réalisation d'un hébergement destiné aux travailleurs saisonniers.

3. Dans le secteur UEv, sont autorisées les destinations suivantes :

a. Les constructions de la sous-destination « hébergement » pour l'accueil de travailleurs saisonniers uniquement ;

b. Les constructions de la sous-destination « logement » pour les besoins de la cave coopérative, y compris le cas échéant, par changement de destination.

c. Les constructions de la sous-destination « bureau ».

ARTICLE UE3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans l'ensemble de la zone UE :
    - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

i. 25 mètres de l'axe de la R.D. 93 ou de l'axe de l'emplacement réservé le cas échéant ;

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

Toutefois, les distances d'implantation prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans le cas d'agrandissements et de rénovations des constructions existantes.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans l'ensemble de la zone UE :
    a. Les servitudes de cour commune sont interdites.
    b. Les constructions doivent être implantées :
        i. Soit sur la limite séparative ;
        ii. Soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des distances d'implantation différentes pourront être admises dans le cas de restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existantes.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UE7 - EMPRISE AU SOL

1. Dans le secteur UEa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie du terrain d'assiette ;
2. Dans le secteur UEv, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UE8 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf mention contraire au présent article, la hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement

- Dans le secteur UEa :
    - la hauteur à l'égout de toiture est limitée à 5 mètres ;

- une majoration de la hauteur, de 0,50 mètres, peut être autorisée dans le cadre du développement des bâtiments à énergie positive

- Dans le secteur UEv : la hauteur à l'égout de toiture n'est pas réglementée.

La réalisation d'un sous-sol, d'une hauteur maximale de 3 mètres, peut être autorisée, sous l'emprise au sol de la construction principale. Les ouvertures extérieures du sous-sol sont uniquement autorisées par cour anglaise ;

ARTICLE UE9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. **Dispositions générales**

   a. La déclaration préalable ou la demande de permis de construire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'un refus, ou d'une décision de non opposition ou d'un permis de construire assorti de prescriptions spéciales, si les projets de constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, y compris les caractéristiques et couleurs de menuiseries extérieures, 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 pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits

   c. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

   d. 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**

   a. 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°6.

   3.2. Toitures

   a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.

   b. Les toitures terrasses peuvent être autorisées.

3.3. Façades

a. Sont interdits, 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, les pompes à chaleur et les paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

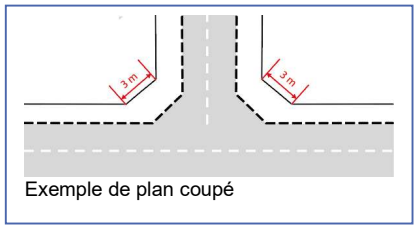
3.4. Clôtures et portails

a. 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 :

b. 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.

c. 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. Est toutefois autorisée, 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.

d. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Certaines prescriptions pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière de part et d'autre des embranchements sur la voirie départementale, tels que des pans coupés.



Exemple de plan coupé

3.5. Cours anglaises

a. La hauteur totale des cours anglaises ne peut pas excéder la hauteur du sous-sol avec un maximum de 3m pour le mur de soutènement s'y accolant. La hauteur des cours anglaise n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur totale de la construction

b. Les cours anglaise attenantes à une rampe d'accès aux garages sont interdites

c. Leur dimensionnement est défini par une profondeur de 1m maximum depuis la façade et par une largeur égale à celle de la baie augmentée de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm d'écoinçon.

3.6. Murs de soutènements

a. Ces éléments structurels et architecturaux se doivent de participer à l'intégration du projet dans le paysage de par leurs caractéristiques.

b. Ils ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres sauf dispositions spécifiées à l'article 10, ni une longueur de 20 mètres. Lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant ou un état naturel existant, des hauteurs et des longueurs supplémentaires peuvent être admises sous réserve de mesures d'intégration paysagère.

c. Ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés selon la technique de la pierre sèche (non maçonnée).

d. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UE10 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dans l'ensemble de la zone UE :

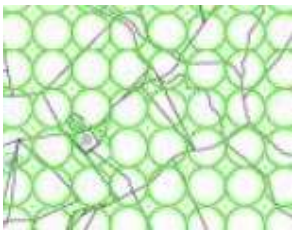
   a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

   b. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.

2. Dans le secteur UEa : le nombre de place de stationnement est au minimum de 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE11 - ESPACES BOISÉS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé (EBC), qui serait de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

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 libres doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :

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

   a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.

5. Les parcs de stationnement aérien d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

6. 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.

7. Les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon est fortement déconseillé au regard de l'évolution du climat et des ressources en eau de la région. Seront privilégiées les espèces plantées constituant des alternatives au gazon, disposant d'un enracinement suffisamment profond et donc capables de résister à une absence d'arrosage en période de sècheresse.

8. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe n°8).

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES ET MODULATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments doivent tendre à développer des principes concourant à optimiser leurs performances énergétiques et environnementales, afin de compenser et excéder les énergies consommées.

Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs"), voire à énergie positive, sont donc à privilégier dans le cadre de rénovation ou d'agrandissement.

Le règlement permet d'autoriser la réalisation de bâtiments qui consomment moins d'énergie qu'ils n'en produisent.
Pour atteindre cette performance, ces bâtiments doivent être particulièrement bien conçus, construits avec des matériaux très isolants et autant que possible naturels, de façon à abriter leurs habitants du froid comme de la chaleur, de l'humidité comme de la sècheresse, sans consommer d'énergie.
De tels bâtiments produisent alors le peu d'énergie renouvelable qui leur est encore nécessaire grâce à des installations réduites à leur plus simple expression et facilement intégrées dans le paysage agraire traditionnel.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE13 - ACCÈS 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, de la sécurité civile et du 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 UE14 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Interface public-privé

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.

2. Eau

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

3. Assainissement

3.1. Eaux pluviales

a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

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.

Pour toutes les constructions et opérations, les eaux pluviales doivent être collectées et traitées à l'échelle de l'opération ou de l'unité foncière par la mise en œuvre des dispositifs de rétention adéquats (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…).

3.2. 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.

3.3. 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.

4. Téléphone et électricité

a. Les lignes de télécommunication, ainsi que les branchements auxdites lignes, sont installées 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 lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les branchements auxdites lignes font l'objet d'un effort d'intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

5. Réseaux de communications électroniques

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

Titre II - Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE IV - ZONE A

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 limitées où la constructibilité est conditionnée à des réalisations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et sous la forme de hameau traditionnel de type provençal.
Le secteur Ah comprend 2 sous-secteurs : Ah1, Ah2 dédiés à l'accueil de sièges d'exploitation agricole et qui permettent d'y autoriser sous conditions des constructions ou installations relevant de la diversification des activités.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Hormis les lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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.

Les antennes-relais de téléphonie mobile et autres antennes ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Elles sont interdites dans une bande de terrain de :

- 100 mètres à compter de l'axe des routes départementales,
- 60 mètres de l'axe des voies communales,

Leur hauteur maximale ne peut excéder 13 mètres.
Dans la zone UA, ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas d'intégration architecturale harmonieuse intégrée au bâti existant, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur.

Sous réserve de faisabilité technique, un projet d'implantation doit :

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;
- rendre possible l'accueil ultérieur sur le même site ou pylône d'infrastructures d'autres opérateurs.

Dans tous les cas, la localisation de ces installations doit permettre de réduire, au strict minimum, leur impact sur le paysage.

Dans les périmètres de protection d'un Monument historique, d'un site classé ou inscrit, les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

En application du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction peut être autorisée :
  - Soit à l'équivalent, nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, et éventuellement sur un emplacement différent, sous réserve d'une meilleure robustesse face au risque et d'une intégration optimale à l'environnement et au paysage ;
  - Soit conformément aux dispositions applicables à la zone concernée.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, à condition du respect du présent plan local d'urbanisme.

L'article DG2 organise le processus de renouvellement urbain sur la totalité du territoire communal.
Cet article rend possible dans les zones en principe inconstructibles (A et N) et exposées à un risque le remplacement d'un bâtiment ayant une existence légale par un nouveau bâtiment plus robuste face au risque, mieux adapté au changement climatique, plus intégré au paysage du site inscrit ou classé, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives à la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, les modifications à lui apporter peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles n'aggravent pas la non-conformité ;
- Lorsque ces modifications sont étrangères aux dispositions méconnues.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie pour la zone.

ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones concernées par un aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Risque de ruissellement

Les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraîneraient un risque d'embâcle ou d'inondation sont interdits.
Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'évènements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires….
Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres de part et d'autre des autres cours d'eau, canaux et fossés, à partir du point haut de la berge.

Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE SUBMERSION MARINE

Dans les zones concernées par un aléa submersion, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Ramatuelle est concernée par des aléas mouvements de terrain. Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme. La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains. Il est recommandé dans ces secteurs, la réalisation d'une étude géotechnique préalable pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

ARTICLE DG7 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Ramatuelle est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la commune est concernée par un aléa faible à moyen.

Dans ces secteurs, pour tous travaux de construction ou maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE DG8 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Ramatuelle étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				**Eurocode 8** [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		**CP-MI** [2]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG9 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INCENDIE DE FORET

Dans les zones concernées par un aléa incendie, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

ARTICLE DG10 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE PENURIE D'EAU

L'implantation de végétaux naturellement inadaptés au climat méditerranéen est interdite sur le territoire de la commune.

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas.
L'utilisation de l'eau de pluie peut être autorisée pour divers usages, tels que le lavage des véhicules, l'arrosage des espaces verts publics en dehors des heures d'affluence, et des usages domestiques intérieurs, à condition d'un traitement adéquat. Certains usages intérieurs sont également permis, notamment l'alimentation des chasses d'eau des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge, à condition de mettre en place un traitement approprié de l'eau.
Toutefois, ces usages sont interdits en présence d'amiante-ciment ou de plomb dans les toitures. Les usages professionnels et industriels peuvent être autorisés, sauf s'ils nécessitent de l'eau potable. Dans le cadre de l'exploitation agricole, l'eau de pluie peut servir d'appoint pour l'irrigation, le nettoyage du matériel non alimentaire, et l'abreuvement des animaux, à condition qu'elle ne soit pas destinée à la consommation humaine.
De tels dispositifs de récupération d'eau pluviale doivent obligatoirement répondre aux dispositions applicables en matière de lutte contre la prolifération de maladies vectorielles (article DG25).

En outre, tout prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine dans une zone de protection doit faire l'objet d'une étude hydro-géomorphologique avant sa création, afin d'éviter tout risque de pollution.

ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE ET ATMOSPHERIQUE

Dans les secteurs affectés par la pollution sonore due à une circulation automobile particulièrement intense, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions

spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.
Les voies concernées sont la D61 et la D93, ainsi que le chemin communal n°35, dit « *La Rocade* ». La première étant classées essentiellement en catégorie 3 (100 m), en catégorie 4 (30 m) et 5 (10 m). La D93 est entièrement classée en catégorie 3 (100 m).
Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 5 : 10 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Peuvent être autorisés des dispositifs acoustiques visant à réduire les nuisances sonores à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'environnement

L'aménagement d'hélistation et l'exploitation d'hélistations commerciales est interdit sur le territoire de la commune, sauf pour la sécurité civile.

ARTICLE DG12 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLUTION DES SOLS

Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés.
Une attention particulière devra être portée sur la gestion des sites présentant une pollution, notamment en cas d'implantation d'un établissement sensible. Les modalités de gestion devront respecter la méthodologie présentée dans la circulaire du 8 février 2007 ou une méthodologie plus récente le cas échéant.

ARTICLE DG13 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CONCENTRATION DU RADON

a commune de Ramatuelle est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
Préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se référer à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sont jointes en annexe du plan local d'urbanisme.

Il s'agira, lors de la construction, de veiller à la bonne ventilation des sous-sols par des aménagements spécifiques comme des vides sanitaires.

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches ayant un effet cancérogène sur les poumons et dont l'impact sanitaire est avéré.
Il est présent sur l'ensemble du territoire français, avec de fortes disparités géographiques. Des évolutions réglementaires récentes et en cours viennent renforcer la politique de prise en compte du « risque radon » sur le territoire français mise en place jusqu'en juin 2018.

ARTICLE DG14 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.
Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Exemple d'étoile avec numéro :



Les bâtiments remarquables et éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur

spécifiques suivantes. La liste du patrimoine bâti protégé figure en annexe du présent règlement.

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
*L*es travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

En sus, il convient de respecter les prescriptions générales définies en annexe 1 du volume 2 du présent règlement.

ARTICLE DG15 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE
Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, agrandissement, réhabilitation, Permis de Construire, Permis d'Aménager…), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.
Les sources lumineuses devront :

- justifier d'un caractère indispensable ;
- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passée une certaine heure ;
- avoir une inclinaison du haut vers le bas selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut ;
- proposer des sources de lumières artificielles réduites et coupées en milieu de nuit entre 23h et 5h du matin ;
- proposer une hauteur réduite et en tous les cas, inférieure à 5 m pour les mâts ;
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse tout en ne dépassant pas 20lux ;
- favoriser les ampoules de type LED ;

<u>En dehors des normes imposées</u>
Pour les éclairages privés, la hauteur maximale des mâts d'éclairage pouvant être autorisée est de 5 m. Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne. Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes peuvent être autorisés dans cette bande de 10 m. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments. La hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade, autorisée est de 3 m. Les sources d'émissions lumineuses (projeteurs, bornes lumineuses…), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantées que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer. Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté national relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

ARTICLE DG16 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

g. Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone :
Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.
Les parcs de stationnement devront être équipés de gaines pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.

h. Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers :
Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE DG17 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE

Les constructions, installations ou équipements permettant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) peuvent être autorisés par dérogation à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme en recherchant toutefois la meilleure intégration possible à l'environnement (rampe, ascenseur, etc.).

ARTICLE DG18 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIVISIONS PARCELLAIRES

Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE DG19 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans les lotissements :

m. Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

   vii. La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

   viii. L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

n. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

o. En application des deux alinéas précédents, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le plan local d'urbanisme qui s'appliquent.

p. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette

doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées sur chacun des lots.

ARTICLE DG20 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PUBLICITE, AUX ENSEIGNES ET PREENSEGINES

Les dispositifs de publicité, enseigne et préenseigne sont soumis à la réglementation en vigueur sur la commune à travers le règlement local de publicité (RLP), approuvé le 21 décembre 2018.

ARTICLE DG21 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MATERIAUX ET AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique peuvent être autorisés dans le PLU à l'exception de certains secteurs de la zone UA, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

ARTICLE DG22 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SUJET DE LA PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.
L'ensemble des constructions sont soumises à l'application de la règlementation thermique nationale en vigueur.
Des obligations s'imposent également vis-à-vis de l'aménagement des espaces de stationnement.

ARTICLE DG23 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DU SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément au Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement :

- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager ;
- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques doit être égal à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux exhaussements liés à des opérations nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain devront être utilisés en priorité pour l'aménagement et la construction. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Les affouillements et exhaussement de sol nécessaire à l'activité agricole peuvent être autorisés. Toutefois 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.

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 (NGF), les exhaussements de sols, même non soumis à autorisation, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas à la création d'équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE DG24 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SECTEUR DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

Non concerné

ARTICLE DG25 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DE MALADIES VECTORIELLES

Face à la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika, il importe de prendre certaines précautions dans la gestion des eaux pluviales., il convient de respecter les préconisations suivantes en matière de gestion des eaux pluviales :

<u>Évacuation des eaux de pluie :</u>

- Les surfaces comme les terrasses, toitures, bassins de rétention, et les bacs de relevage doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.
- Des lits drainants doivent être installés dans des zones comme les bacs de relevage ou les coffrets techniques pour permettre à l'eau résiduelle de s'infiltrer.

- Les exutoires doivent être situés au niveau approprié pour éviter la création de points bas où l'eau pourrait stagner.
- Les éléments comme les décanteurs ou les grilles doivent être conçus pour éviter l'accumulation de débris tout en permettant un écoulement optimal.

Prévention des gîtes larvaires :

- L'eau stagnante, notamment dans les bassins, les bacs de relevage ou les coffrets techniques, doit être évacuée ou infiltrée dans le sol. Pour les bassins, il est recommandé d'utiliser des prédateurs naturels (comme des poissons) pour contrôler les populations de moustiques.
- Les structures et dispositifs comme les coffrets techniques, les réserves et cuves de récupération des eaux de pluie ou les vides sanitaires doivent être obligatoirement hermétiques ou bien protégées par des moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'y pénétrer et d'y pondre (couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

ARTICLE DG26 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Le territoire communal est, dans son ensemble, soumis à différentes dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

1. D'une manière générale, sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions des destinations, sous-destinations, et affectations des sols de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2, et qui :
    a. Sont incompatibles avec le caractère de la zone, et n'assurent pas une continuité architecturale, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le bâti existant ;
    b. Dérogent aux dispositions de l'article R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme.
2. Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les constructions des destinations et sous-destinations suivantes :
    a. Les exploitations agricoles et forestières autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
    b. L'habitation autre que celles mentionnées à l'article 2 ;
    c. Les commerces et les activités de services ;
    d. Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
3. Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les affectations du sol suivantes :
    a. Le changement de destination de toute construction existante autres que ceux mentionnées à l'article 2 ;
    b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    c. Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
    d. Les ouvertures et les exploitations de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sol ;
    e. Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
    f. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
    g. Les installations et dépôts de toute nature (déchets, matériaux, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) définis à l'annexe 3, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines, exceptés les dépôts liés aux nécessités de l'exploitation agricole ou forestière ;
    h. Les aménagements de terrains de tennis et autres aires de jeu ou de sport ;

Il convient de rappeler que dans les sites inscrits et classés, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping sont interdits sauf dérogations strictement encadrées par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

i. Les aménagements de parcs de stationnement ;

j. L'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

4. Les parties de la zone A situées dans les espaces proches du rivage sont assujetties aux restrictions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme.

ARTICLE A2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ai :

   a. Seules peuvent être autorisées les constructions, les occupations et les utilisations du sol ci-après, selon les conditions particulières ci-après et à condition, pour les constructions nouvelles, de ne pas porter atteinte ou occulter les perceptibilités paysagères, dans le respect de la zone.

Le secteur Ai, inconstructible, correspond à un secteur particulièrement sensible en termes de paysage, le plus souvent en piémont.

2. Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ai, peuvent être autorisées sous-conditions les affectations du sol suivantes :

   a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (telles que définies en Annexe n°5 du présent Règlement).

   b. Les dépôts lorsqu'ils sont liés et/ou nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

   c. Les affouillements du sol :

      i. Nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises sous réserve des dispositions de l'article DG23 ;

      ii. Liés et nécessaires à l'activité agricole et utilisant les matériaux issus du sol et/ou du sous-sol. 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.

   d. Les serres, sous réserve de se situer à plus de :

      i. 100 mètres de l'axe des routes départementales ;

      ii. 60 mètres de l'axe des voies de desserte de la plage de Pampelonne.

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.

   e. Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural, à condition :

      i. De respecter les dispositions légales en vigueur dans les espaces proches du rivage ;

      ii. Que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. L'accueil de campeurs est autorisé, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricoles, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-

cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau ;

iii. D'intégration paysagère optimale.

3. Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ai et Ah, peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (telles que définies en Annexe n°5 du présent Règlement) :

   a. Les constructions de la destination « exploitation agricole et forestière », sous réserve que les bâtiments d'exploitation, les installations ou les ouvrages techniques réalisés en surface ou en sous-sol soient réalisés au moment de la création d'un siège d'exploitation, ou soient implantés en continuité des constructions d'un siège d'exploitation préexistant ayant une 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.

      Cette destination comprend :

      i. Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

      ii. Les constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que la surface affectée à ces activités soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation ;

      iii. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

      iv. Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

   b. Les constructions de la destination « habitation », ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires et leurs évolutions (agrandissement, réhabilitation), sous réserve :

      i. Que la construction soit isolée des terrains d'exploitation agricole par une haie végétale ;

      ii. Dans la limite d'une construction par exploitation et d'un logement supplémentaire, dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 350 m², agrandissements compris ;

      iii. De l'existence d'au moins un bâtiment technique, soumis a 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.

4. Dans l'ensemble de la zone A, peuvent être autorisés sous-conditions, les évolutions des constructions existantes (adjonction d'annexe, agrandissement, etc.), la rénovation et l'aménagement de constructions existantes, de la destination « habitation » sous réserve :

   a. De ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles ;

   b. De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

   c. De justifier d'une surface de plancher initiale, légalement édifiée d'au moins 60 m² ;

   d. Que la construction soit isolée des terrains d'exploitation agricole par une haie végétale ;

   e. Que la surface de plancher créée soit limitée à 30% de la surface de plancher existante, définie dans l'autorisation d'urbanisme de la construction initiale, ou de la surface existante avant le 3 janvier 1986, si l'autorisation d'urbanisme est antérieure à la Loi Littoral ;

   f. D'une surface de plancher, après travaux, de 250 m² maximum, agrandissement compris ;

   g. D' intégrer le cas échéant au volume du bâtiment à usage d'habitation, :

      i. Le garage, de 40 m² d'emprise ;

      ii. Les terrasses et terrasses couvertes.

   h. De constituer une annexe d'un bâtiment à usage d'habitation et d'être implantés dans un rayon de 20 mètres maximums autour de l'habitation principale existante, pour :

      i. La piscine ;

      ii. Le pool-house ;

      iii. L' abri de jardin ;

      iv. L' abri à voitures.

5. Dans l'ensemble de la zone A, peuvent être autorisés les changements de destination des seules constructions, légalement édifiées, existantes antérieurement à la date l'approbation du P.L.U., désignées en Annexe n°7 du présent Règlement et identifiées au sein du règlement graphique.

   Lorsque le changement de destination porte sur des bâtiments désignés en raison de leur architecture, il peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales édictées dans ladite annexe n°7, éventuellement adaptées dans le sens d'un meilleur respect des caractéristiques du patrimoine architectural.

6. Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ah, peuvent être autorisés, sous-condition, les constructions des destinations « habitation », « commerces et activités de services », et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous réserve :

Les bâtiments désignés en annexe ont été sélectionnés en fonction de la contribution qu'ils peuvent apporter à la qualité du paysage agraire traditionnel du fait de leur architecture encore authentique et l'ensemble architectural auquel ils appartiennent. Le changement de destination peut rendre à ces ensembles bâtis une utilité économique qui justifie le maintien de ce patrimoine d'intérêt général.
Pour rappel, les changements de destinations des bâtiments agricoles est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

a. De ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles ;

b. De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

c. Qu'elles soient en lien avec les activités d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles, telles que la pratique de l'œnotourisme, la découverte gastronomique, l'accueil de séminaires ou d'expositions, installations et ouvrages techniques inclus ;

d. Qu'elles soient regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de terre arable, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence ;

e. Du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs concernés.

Le secteur Ah, 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.

ARTICLE A3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans l'ensemble de la zone A :
    - L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain (pente, restanques, arbres existants, …) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage ;
    - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
        - 25 mètres de l'axe de la R.D. 93 ou de l'axe de l'emplacement réservé le cas échéant ;
        - 10 mètres de l'axe de la R.D.61 ou de l'axe de l'emplacement réservé le cas échéant ;
        - 5 mètres des limites des autres voies et emprises publiques existantes ou de l'emplacement réservé le cas échéant.
- Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique, les constructions de plus de 1,20 mètre de hauteur sont distantes d'au moins 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n°93.

Toutefois, les distances d'implantation prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas dans le cas de :

- Agrandissements et rénovations des constructions existantes ;
- Configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).

- Dans les zones de retrait par rapport aux alignements, les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
- En outre, dans l'ensemble de la zone A, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des raisons d'harmonie et d'utilisation économe du sol, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et projetées et faciliter l'organisation du bâti sous forme de hameau intégré à l'environnement.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans l'ensemble de la zone A,

a. Les servitudes de cour commune sont interdites ;

b. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants, etc.) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.

2. Dans la zone A, hors secteurs Ah, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les distances d'implantation prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans le cas d'une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction.

Afin de faciliter la restructuration d'ensembles bâtis existants, d'améliorer l'intégration du bâti à l'environnement et de favoriser un usage économe du sol, il peut dans certains cas être préférable de rapprocher le bâti des limites séparatives.

3. Dans les zones de retrait par rapport aux alignements, les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

4. En outre, dans l'ensemble de la zone A, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des raisons d'harmonie et d'utilisation économe du sol, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et projetées et faciliter l'organisation du bâti sous forme de hameau intégré à l'environnement.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 20 mètres au maximum.

Une implantation différente peut être autorisée lorsque cela permet une meilleure intégration des projets dans leur environnement, une meilleure préservation des milieux et des paysages naturels et agricoles, ou répond à une nécessité technique dûment démontrée.

ARTICLE A7 - EMPRISE AU SOL

1. Dans l'ensemble de la zone A, pour la destination « habitation » :

   a. Seules peuvent être autorisées les annexes suivantes, dont les emprises au sol sont additionnelles à celles définies aux alinéas précédents :

      i. *« bassin de piscine »,* une emprise au sol limitée à 4% de la superficie totale du terrain constructible, dans la limite maximale de 80 m² plage comprise par unité foncière ;

      ii. *« local technique de la piscine »,* une emprise au sol limitée à 15 m² par unité foncière. De plus, le local doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, , construction principale, etc.) sauf impossibilité technique dûment démontrée ;

      iii. *« abri de jardin »,* une emprise au sol limitée à 12 m² par unité foncière ;

      iv. *« abri à voiture »,* une emprise au sol limitée à 40 m² par unité foncière ;

      v. *« pool-house »,* une emprise au sol limitée à 20 m² par terrain d'assiette.

b. Pour les terrasses, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, autorisée et projetée, sans dépasser 155 m² d'emprise totale de terrasse couverte.

Seules sont soumises aux dispositions relatives à l'emprise au sol les terrasses génératrices d'emprise au sol, c'est-à-dire celles dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre et/ou qui sont couvertes.

2. Dans le secteur Ah, pour l'ensemble des destinations et sous-destination pouvant être autorisées, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

ARTICLE A8 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf mention contraire au présent article, la hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.

1. Dans l'ensemble de la zone A :

   a. La hauteur à l'égout de toiture est limitée à :

      i. 6 mètres pour toutes les constructions hors annexes ;

      ii. 3,50 mètres pour les annexes.

   b. Les dispositions relatives aux hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur ou une profondeur différente.

   c. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaire recevant un équipement technique, cette hauteur peut être portée à 1.50 mètres. En cas de nécessité dument démontrée, un passage d'une largeur d'au plus de 60 cm et d'une hauteur d'au plus 1.90 mètres, peut être admis.

2. Dans l'ensemble de la zone A, en dehors des secteurs soumis à un risque inondation, sous l'emprise au sol de la construction principale peut être autorisée la réalisation d'un sous-sol.

ARTICLE A9 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le territoire de la commune comporte des paysages d'une qualité remarquable parce qu'ils sont représentatifs de ce qu'était le littoral de la Provence avant la vague d'urbanisation des années 1950 et suivantes.
Pour préserver ces paysages la commune, depuis des décennies, a mis en œuvre une planification de l'usage des sols, mais aussi un règlement local de publicité, et l'unique schéma d'aménagement de plage en France. Elle conduit en outre d'importants programmes d'enfouissement des réseaux aériens, de plantations et d'embellissement de ses espaces verts.
C'est dans ce contexte que sont instruites les demandes de permis de construire ou déclarations préalables de travaux, aussi bien pour des bâtiments que pour de simples installations de type pylônes-antennes relais de téléphonie mobile, de radio ou de télévision.

1. Dispositions générales

a. La déclaration préalable ou la demande de permis de construire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'un refus, ou d'une décision de non opposition ou d'un permis de construire assorti de prescriptions spéciales, si les projets de constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, y compris les caractéristiques et couleurs des menuiseries extérieures, 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. Un soin particulier est apporté au respect des caractéristiques des habitations et bâtiments agricoles traditionnels, en termes de simplicité des volumes, proportions, finition des façades, etc. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits.

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 exhaussements de sols ou 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'alinéa a 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

a. Pour les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial, se référer aux fiches annexées au présent Règlement : Annexe n°1.

b. Les tuiles mécaniques petit moule peuvent être 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°6. 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 naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

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 peuvent être 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 ornementations.

3.3. Façades

a. Sont interdits, 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, pompes à chaleur et paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

3.4. Clôtures et portails

a. Ils sont aussi discrets que possible ;

b. Les portails sont d'une grande simplicité, ils doivent être évités dans les paysages de vignes. Leurs parties maçonnées sont limitées à deux piliers, quatre en cas de portillon pour piétons. Les piliers pourront être complétés par une surlargeur maçonnée d'un maximum de 1 m à l'horizontale et 1,80 m à la verticale servant de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.

c. Leur hauteur est limitée à 1,80 m ;

d. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;

e. Elles sont conçues en matériaux naturels ou traditionnels. Elles peuvent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :

   i. Haies vives, constituées d'essences locales mélangées,

   ii. Grillages généralement de type « parc à mouton », d'une couleur en harmonie avec la couleur dominante du paysage perceptible depuis l'extérieur de la clôture.

   iii. Les murs bahuts, les rondins de bois, et les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » et autres dispositifs très urbains sont interdits.

   iv. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique :

   - La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m,

   - Les clôtures sont composées de mailles larges ajourées gris pâle.

f. Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 50 m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation.

g. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

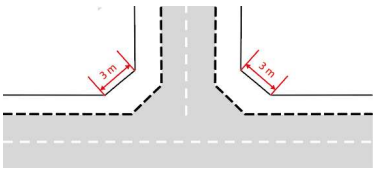
   - clôtures des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
   - clôtures des élevages équins ;
   - clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
   - clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial;
   - domaines nationaux ;
   - clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
   - clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
   - clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

Une attention toute particulière sera apportée au 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.

Dans ce sens, les prescriptions de l'article 9 relatives aux clôtures ont pour objet de réduire autant que possible le cloisonnement et ménager les vues sur le vignoble et le paysage rural dans sa globalité depuis les principales routes touristiques.

- clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

h. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Certaines prescriptions pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière de part et d'autre des embranchements sur la voirie départementale, tels que des pans coupés.



Exemple de pan coupé

3.4. Cours anglaises

a. La hauteur totale des cours anglaises ne peut pas excéder la hauteur du sous-sol avec un maximum de 3m pour le mur de soutènement s'y accolant. La hauteur des cours anglaise n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur totale de la construction

b. Les cours anglaise attenantes à une rampe d'accès aux garages sont interdites

c. Leur dimensionnement est défini par une profondeur de 1m maximum depuis la façade et par une largeur égale à celle de la baie augmentée de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm d'écoinçon.

3.6. Murs de soutènements

a. Ces éléments structurels et architecturaux se doivent de participer à l'intégration du projet dans le paysage de par leurs caractéristiques. Ils ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant ou un état naturel existant, des hauteurs et des longueurs supplémentaires peuvent être admises sous réserve de mesures d'intégration paysagère. Ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés selon la technique de la pierre sèche (non maçonnée).

b. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

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. Leurs équipements ou accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

- Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales mélangées, haie pouvant être constituée de roselière dans la plaine.

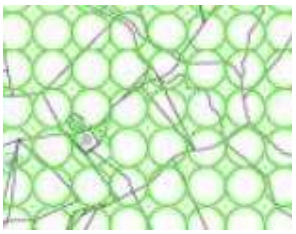
- Les abords des campings à la ferme existants sont aménagés d'écrans de végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère. Tous travaux de modification doivent s'y conformer.

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°1), éventuellement adaptées dans le sens d'un meilleur respect des caractéristiques du patrimoine architectural.

ARTICLE A10 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans l'ensemble de la zone A, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

ARTICLE A11 - ESPACES BOISÉS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé (EBC), qui serait de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.
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 et des paysages.
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. Les haies d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont au minimum distant de 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n° 93.
4. Sont aménagés, autour des habitations, des espaces intermédiaires arborés isolant les surfaces cultivées des bâtiments habités ou recevant du public.
5. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Du fait de 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.

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.

6. Les surfaces libres doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :

    a) Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton

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

désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.

b) Plages de piscines et local technique : perméabilité de la surface de plage sur 60 % au minimum. Le local technique de la piscine doit être réalisé sous une emprise imperméable (plage de la piscine, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.

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, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :

   a. 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,

   b. 5 mètres du haut de la berge des cours de chacune des rives du ruisseau de la Liquette, des ruisseaux temporaires et des fonds de vallons.

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

10. Les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon est fortement déconseillé au regard de l'évolution du climat et des ressources en eau de la région. Seront privilégiées les espèces plantées constituant des alternatives au gazon, disposant d'un enracinement suffisamment profond et donc capables de résister à une absence d'arrosage en période de sècheresse.

11. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe n°8).

12. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager de façon à dissimuler les véhicules dans le paysage proche et lointain.

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.

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 paraitre insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sècheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait, la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.

Le réchauffement climatique impose de porter une attention accrue à l'adaptation des jardins au climat méditerranéen, qui se caractérise notamment par la coïncidence de la saison chaude avec la saison sèche.
Les espèces végétales inadaptées requièrent des quantités d'eau que l'aggravation de la sècheresse ne permet plus de mobiliser pour corriger leur défaut d'adaptation. De plus, la couleur verte soutenue des gazons, qu'ils soient végétaux ou en plastique, porte atteinte au paysage provençal caractéristique du site de la Presqu'île de St-Tropez, inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques.
Les concepteurs sont invités à valoriser les avantages du jardin provençal traditionnel, par-delà sa sobriété : des décors, ambiances et couleurs naturellement renouvelés au fil des saisons, de riches paysages olfactifs.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES ET MODULATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments doivent tendre à développer des principes concourant à optimiser leurs performances énergétiques et environnementales, afin de compenser et excéder les énergies consommées.

Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs"), voire à énergie positive, sont donc à privilégier dans le cadre de rénovation ou d'agrandissement.

Le règlement permet d'autoriser la réalisation de bâtiments qui consomment moins d'énergie qu'ils n'en produisent.
Pour atteindre cette performance, ces bâtiments doivent être particulièrement bien conçus, construits avec des matériaux très isolants et autant que possible naturels, de façon à abriter leurs habitants du froid comme de la chaleur, de l'humidité comme de la sècheresse, sans consommer d'énergie.
De tels bâtiments produisent alors le peu d'énergie renouvelable qui leur est encore nécessaire grâce à des installations réduites à leur plus simple expression et facilement intégrées dans le paysage agraire traditionnel.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A13 - ACCÈS ET VOIRIE

- 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, de la sécurité civile et du 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.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

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.

ARTICLE A14 -DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

a. Les constructions nouvelles 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 est admise sous réserve que :
   i. l'eau soit potable,
   ii. le débit soit suffisant.
c. 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 (NGF), 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.

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 peut être 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.
d. L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial.

3. Téléphone et électricité

a. Les lignes de télécommunication, ainsi que les branchements auxdites lignes, sont installées 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 lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les branchements auxdites lignes font l'objet d'un effort d'intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

c. Tous travaux de branchement non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

4. Réseaux de communications électroniques

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

Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE V - ZONE N

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,
- Sous-secteur Nhs spécifique aux hôtels existants,
- Sous-secteur Nhs1 destiné à l'hébergement des actifs saisonniers
- 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
- Sous-secteur Ncs : où sont regroupés les constructions, installations et équipements de loisirs d'un camping existant.
- Secteur Nj : secteur de jardins
- Secteur NL : espaces naturels remarquables à protection renforcée ;
- Secteur Np : coïncide avec les limites du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et soumis aux seules dispositions spéciales énoncées par le Schéma annexé au plan local d'urbanisme.
- Secteur Nt : secteur de développement économique comprenant un ancien château, ses dépendances et son parc.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Hormis les lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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.

Les antennes-relais de téléphonie mobile et autres antennes ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Elles sont interdites dans une bande de terrain de :

- 100 mètres à compter de l'axe des routes départementales,
- 60 mètres de l'axe des voies communales,

Leur hauteur maximale ne peut excéder 13 mètres.
Dans la zone UA, ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas d'intégration architecturale harmonieuse intégrée au bâti existant, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur.

Sous réserve de faisabilité technique, un projet d'implantation doit :

- privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant ;
- rendre possible l'accueil ultérieur sur le même site ou pylône d'infrastructures d'autres opérateurs.

Dans tous les cas, la localisation de ces installations doit permettre de réduire, au strict minimum, leur impact sur le paysage.

Dans les périmètres de protection d'un Monument historique, d'un site classé ou inscrit, les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

En application du code de l'urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction peut être autorisée :
  - Soit à l'équivalent, nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, et éventuellement sur un emplacement différent, sous réserve d'une meilleure robustesse face au risque et d'une intégration optimale à l'environnement et au paysage ;
  - Soit conformément aux dispositions applicables à la zone concernée.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, à condition du respect du présent plan local d'urbanisme.

L'article DG2 organise le processus de renouvellement urbain sur la totalité du territoire communal.
Cet article rend possible dans les zones en principe inconstructibles (A et N) et exposées à un risque le remplacement d'un bâtiment ayant une existence légale par un nouveau bâtiment plus robuste face au risque, mieux adapté au changement climatique, plus intégré au paysage du site inscrit ou classé, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives à la sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, les modifications à lui apporter peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles n'aggravent pas la non-conformité ;
- Lorsque ces modifications sont étrangères aux dispositions méconnues.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie pour la zone.

ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Dans les zones concernées par un aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Risque de ruissellement

Les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraîneraient un risque d'embâcle ou d'inondation sont interdits.
Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'évènements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires….
Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres de part et d'autre des autres cours d'eau, canaux et fossés, à partir du point haut de la berge.

Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la règlementation.

ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE SUBMERSION MARINE

Dans les zones concernées par un aléa submersion, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Ramatuelle est concernée par des aléas mouvements de terrain. Le plan afférent est annexé au Plan Local d'Urbanisme. La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains. Il est recommandé dans ces secteurs, la réalisation d'une étude géotechnique préalable pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa limité.

ARTICLE DG7 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Ramatuelle est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, la commune est concernée par un aléa faible à moyen.

Dans ces secteurs, pour tous travaux de construction ou maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE DG8 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire de Ramatuelle étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				**Eurocode 8** [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		**CP-MI** [2]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

ARTICLE DG9 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INCENDIE DE FORET

Dans les zones concernées par un aléa incendie, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusé ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

Des **Obligations Légales de Débroussaillement** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

ARTICLE DG10 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE PENURIE D'EAU

L'implantation de végétaux naturellement inadaptés au climat méditerranéen est interdite sur le territoire de la commune.

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas.
L'utilisation de l'eau de pluie peut être autorisée pour divers usages, tels que le lavage des véhicules, l'arrosage des espaces verts publics en dehors des heures d'affluence, et des usages domestiques intérieurs, à condition d'un traitement adéquat. Certains usages intérieurs sont également permis, notamment l'alimentation des chasses d'eau des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge, à condition de mettre en place un traitement approprié de l'eau.
Toutefois, ces usages sont interdits en présence d'amiante-ciment ou de plomb dans les toitures. Les usages professionnels et industriels peuvent être autorisés, sauf s'ils nécessitent de l'eau potable. Dans le cadre de l'exploitation agricole, l'eau de pluie peut servir d'appoint pour l'irrigation, le nettoyage du matériel non alimentaire, et l'abreuvement des animaux, à condition qu'elle ne soit pas destinée à la consommation humaine.
De tels dispositifs de récupération d'eau pluviale doivent obligatoirement répondre aux dispositions applicables en matière de lutte contre la prolifération de maladies vectorielles (article DG25).

En outre, tout prélèvement d'eau sur une nappe d'eau souterraine dans une zone de protection doit faire l'objet d'une étude hydro-géomorphologique avant sa création, afin d'éviter tout risque de pollution.

ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE ET ATMOSPHERIQUE

Dans les secteurs affectés par la pollution sonore due à une circulation automobile particulièrement intense, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

Les voies concernées sont la D61 et la D93, ainsi que le chemin communal n°35, dit « *La Rocade* ». La première étant classées essentiellement en catégorie 3 (100 m), en catégorie 4 (30 m) et 5 (10 m). La D93 est entièrement classée en catégorie 3 (100 m).
Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- catégorie 3 : 100 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 4 : 30 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- catégorie 5 : 10 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Peuvent être autorisés des dispositifs acoustiques visant à réduire les nuisances sonores à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'environnement

L'aménagement d'hélistation et l'exploitation d'hélistations commerciales est interdit sur le territoire de la commune, sauf pour la sécurité civile.

ARTICLE DG12 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLUTION DES SOLS

Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés.
Une attention particulière devra être portée sur la gestion des sites présentant une pollution, notamment en cas d'implantation d'un établissement sensible. Les modalités de gestion devront respecter la méthodologie présentée dans la circulaire du 8 février 2007 ou une méthodologie plus récente le cas échéant.

ARTICLE DG13 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE CONCENTRATION DU RADON

a commune de Ramatuelle est située en zone potentiel radon significatif de niveau 3 (sur 3 catégories de niveau croissant), selon l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.
Préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de se référer à l'annexe spécifique relative à la prise en compte du risque radon ainsi qu'aux textes législatifs en vigueur. Pour information, les précautions constructives de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sont jointes en annexe du plan local d'urbanisme.

Il s'agira, lors de la construction, de veiller à la bonne ventilation des sous-sols par des aménagements spécifiques comme des vides sanitaires.

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches ayant un effet cancérogène sur les poumons et dont l'impact sanitaire est avéré.
Il est présent sur l'ensemble du territoire français, avec de fortes disparités géographiques. Des évolutions réglementaires récentes et en cours viennent renforcer la politique de prise en compte du « risque radon » sur le territoire français mise en place jusqu'en juin 2018.

ARTICLE DG14 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.
Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Les bâtiments remarquables et éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes. La liste du patrimoine bâti protégé figure en annexe du présent règlement.

Exemple d'étoile avec numéro :



Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
*L*es travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

En sus, il convient de respecter les prescriptions générales définies en annexe 1 du volume 2 du présent règlement.

ARTICLE DG15 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, agrandissement, réhabilitation, Permis de Construire, Permis d'Aménager…), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.
Les sources lumineuses devront :

- justifier d'un caractère indispensable ;
- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passée une certaine heure ;
- avoir une inclinaison du haut vers le bas selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut ;
- proposer des sources de lumières artificielles réduites et coupées en milieu de nuit entre 23h et 5h du matin ;
- proposer une hauteur réduite et en tous les cas, inférieure à 5 m pour les mâts ;
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse tout en ne dépassant pas 20lux ;
- favoriser les ampoules de type LED ;

<u>En dehors des normes imposées</u>
Pour les éclairages privés, la hauteur maximale des mâts d'éclairage pouvant être autorisée est de 5 m. Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne. Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes peuvent être autorisés dans cette bande de 10 m. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments. La hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade, autorisée est de 3 m. Les sources d'émissions lumineuses (projeteurs, bornes lumineuses…), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantées que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer. Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté national relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

ARTICLE DG16 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

i. Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone :

Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.
Les parcs de stationnement devront être équipés de gaines pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.

j. Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers :
Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE DG17 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE

Les constructions, installations ou équipements permettant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) peuvent être autorisés par dérogation à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme en recherchant toutefois la meilleure intégration possible à l'environnement (rampe, ascenseur, etc.).

ARTICLE DG18 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIVISIONS PARCELLAIRES

Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE DG19 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans les lotissements :

q. Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

   ix. La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

   x. L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

r. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

s. En application des deux alinéas précédents, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le plan local d'urbanisme qui s'appliquent.

t. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées sur chacun des lots.

ARTICLE DG20 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PUBLICITE, AUX ENSEIGNES ET PREENSEGINES

Les dispositifs de publicité, enseigne et préenseigne sont soumis à la réglementation en vigueur sur la commune à travers le règlement local de publicité (RLP), approuvé le 21 décembre 2018.

ARTICLE DG21 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MATERIAUX ET AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique peuvent être autorisés dans le PLU à l'exception de certains secteurs de la zone UA, sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

ARTICLE DG22 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SUJET DE LA PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.
L'ensemble des constructions sont soumises à l'application de la règlementation thermique nationale en vigueur.
Des obligations s'imposent également vis-à-vis de l'aménagement des espaces de stationnement.

ARTICLE DG23 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DU SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément au Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement :

- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager ;
- excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

Un traitement en restanques peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1m50. L'espace entre deux murs de restanques doit être égal à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé, sauf impossibilité liée à la configuration des lieux. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux exhaussements liés à des opérations nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.
- aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain devront être utilisés en priorité pour l'aménagement et la construction. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Les affouillements et exhaussement de sol nécessaire à l'activité agricole peuvent être autorisés. Toutefois 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.

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 (NGF), les exhaussements de sols, même non soumis à autorisation, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas à la création d'équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE DG24 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SECTEUR DE LA PLAGE DE PAMPELONNE

Dans le secteur Np, les seules dispositions applicables sont celles prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG25 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DE MALADIES VECTORIELLES

Face à la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika, il importe de prendre certaines précautions dans la gestion des eaux pluviales., il convient de respecter les préconisations suivantes en matière de gestion des eaux pluviales :

<u>Évacuation des eaux de pluie :</u>

- Les surfaces comme les terrasses, toitures, bassins de rétention, et les bacs de relevage doivent être conçues pour permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation.
- Des lits drainants doivent être installés dans des zones comme les bacs de relevage ou les coffrets techniques pour permettre à l'eau résiduelle de s'infiltrer.
- Les exutoires doivent être situés au niveau approprié pour éviter la création de points bas où l'eau pourrait stagner.
- Les éléments comme les décanteurs ou les grilles doivent être conçus pour éviter l'accumulation de débris tout en permettant un écoulement optimal.

Prévention des gîtes larvaires :

- L'eau stagnante, notamment dans les bassins, les bacs de relevage ou les coffrets techniques, doit être évacuée ou infiltrée dans le sol. Pour les bassins, il est recommandé d'utiliser des prédateurs naturels (comme des poissons) pour contrôler les populations de moustiques.
- Les structures et dispositifs comme les coffrets techniques, les réserves et cuves de récupération des eaux de pluie ou les vides sanitaires doivent être obligatoirement hermétiques ou bien protégées par des moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'y pénétrer et d'y pondre (couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

ARTICLE DG26 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Le territoire communal est, dans son ensemble, soumis à différentes dispositions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. D'une manière générale, sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les constructions des destinations, sous-destinations, et affectations des sols de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.

2. Dans l'ensemble de la zone N, sont en particulier interdites les constructions des destinations et sous-destinations suivantes :

   a. Les exploitations agricoles et forestières autres que celles mentionnées à l'article 2 ;

   b. L'habitation autre que celles mentionnées à l'article 2 ;

   c. Les hôtels et les autres hébergements touristiques autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;

   d. Les commerces et les activités de services, autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;

   e. Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

3. Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les affectations du sol suivantes :

   a. Le changement de destination de toute construction existante autres que ceux mentionnées à l'article 2 ;

   b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;

   c. Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;

   d. Les ouvertures et les exploitations de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sol ;

   e. Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les implantations d'Habitations Légères de Loisirs, autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;

   f. Les parcs d'attractions ;

   g. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;

   h. Les installations et dépôts de toute nature (déchets, matériaux, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc…) définis à l'annexe 3, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines, exceptés les dépôts liés aux nécessités de l'exploitation agricole ou forestière ;

   i. Les aménagements de terrains de tennis et autres aires de jeu ou de sport, autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;

   j. Les aménagements de parcs de stationnement, autre que ceux mentionnés à l'article 2 ;

Il convient de rappeler que dans les sites inscrits et classés, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping sont interdits sauf dérogations strictement encadrées par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

k. L'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

4. Les parties de la zone N situées dans les espaces proches du rivage, hors dispositif dérogatoire du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, sont assujetties aux restrictions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme.

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

1. Dans l'ensemble de la zone N :

   a. Les constructions, les occupations et les utilisations du sol ci-après, selon les conditions particulières ci-après et à condition, pour les constructions nouvelles, de ne pas porter atteinte ou occulter les perceptibilités paysagères, dans le respect de la zone.
   b. Les changements de destination des constructions légalement édifiées, existantes antérieurement à la date l'approbation du P.L.U., désignées en annexe n°7 du présent règlement et identifiées au sein du règlement graphique. Ce changement de destination peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales édictées dans ladite annexe n°7, éventuellement adaptées dans le sens d'un meilleur respect des caractéristiques du patrimoine architectural.

7. Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur NL, peuvent être autorisées sous-conditions les affectations du sol suivantes :

   a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (telles que définies en Annexe n°5 du présent Règlement).

   b. Les dépôts lorsqu'ils sont liés et/ou nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou à l'entretien de la plage.

   c. Les affouillements du sol :

      i. Nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises peuvent être autorisés sous réserve des dispositions de l'article DG23 ;

      ii. Liés et nécessaire à l'activité agricole et utilisant les matériaux issus du sol et/ou du sous-sol. 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.

8. Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Np, peuvent être autorisées 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.
9. Dans le secteur Nh, peuvent être autorisés, sous-conditions : les évolutions des constructions (adjonction d'annexe, agrandissement, etc.), légalement édifiées, existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., de la destination « habitation » et sous-destinations « commerce et activité de service », sous réserve :

   a. De ne pas compromettre l'environnement naturel, l'activité et les sols agricoles ;

   b. De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

c. De justifier d'une surface de plancher initiale, légalement édifiée, existante à la date d'approbation du P.L.U., d'au moins 60 m² ;

d. Que la construction soit isolée des terrains d'exploitation agricole par une haie végétale ;

e. Que la surface de plancher créée soit limitée à 30% de la surface de plancher existante, définie dans l'autorisation d'urbanisme de la construction initiale, ou de la surface existante avant le 3 janvier 1986, si l'autorisation d'urbanisme est antérieure à la Loi Littoral ;

f. D'une surface de plancher, après travaux, de 250 m² maximum, agrandissement compris ;

g. D'une intégration au volume du bâtiment à usage d'habitation, pour :

i. Un garage de 40 m² d'emprise au sol ;

ii. Des terrasses et des terrasses couvertes.

h. De constituer une annexe d'un bâtiment à usage d'habitation et d'être implantés dans un rayon de 20 mètres maximums autour de l'habitation principale existante, pour :

i. Une piscine ;

ii. Un pool-house ;

iii. Un abri de jardin ;

iv. Un abri à voitures.

10. Dans le secteur Nh, peuvent être autorisées sous condition, les opérations de rénovation, légalement édifiées, existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

11. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nhs, est autorisé l'agrandissement des constructions de la sous-destination « hôtel », sous réserve :

a. De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et d'être conformes aux dispositions de la loi littoral ;

b. Que l'emprise au sol créée soit limitée à **30%** de l'emprise au sol existante, définie dans l'autorisation d'urbanisme de la construction initiale, ou de la surface existante avant le 3 janvier 1986 si l'autorisation d'urbanisme est antérieure à la Loi Littoral ;

c. L'agrandissement peut se faire en une ou plusieurs sous réserve de respecter la limite totale autorisée ci-dessus.

d. Du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) le cas échéant.

e. Les annexes et piscines sont autorisées.

12. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nhs1, peuvent être autorisés, sous-condition, les constructions de la sous-destination « hébergement », sous réserve :

a. De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

b. Qu'elles soient destinées à l'accueil de travailleurs saisonniers ;

c. Dans la limite de 250 m² d'emprises au sol supplémentaires, réalisées sous la forme d'agrandissement ;

d. Du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

13. Dans le secteur Nc peuvent être autorisées, sous-conditions, les évolutions des constructions (construction annexe, extension, etc.), légalement édifiées, existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., de la sous-destination « autres hébergements touristiques », et les affectations du sol mentionnées ci-après :
    a. Dans les campings existants à la date d'approbation du PLU à l'exception des terrains de caravanage :

        i. Un maximum de 50 emplacements à l'hectare dont un minimum de 7% d'emplacements dédiés à l'hébergement des travailleurs saisonniers, avec la possibilité d'un changement de destination du camping dans le cas où la totalité de ses emplacements serait dédiée à l'hébergement des travailleurs saisonniers,

        ii. L'habitat léger conforme à la règlementation en matière d'hébergement des travailleurs saisonniers et dans les conditions énoncées ci-dessus,

        iii. 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,

        iv. Les bâtiments techniques tels que les blocs-sanitaires, etc., et les travaux d'adaptation, de réfection ou de changements de destination de leurs bâtiments d'exploitation.
    b. Les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
    c. Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs 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.
    d. A condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation de ces activités ou d'un camping existant, la création de logements, y compris par changement de destination ou rénovation des blocs sanitaires existants, dans la limite de 350m² de surface de plancher, agrandissements compris, 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 la construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique et économique dûment démontrée.

14. Dans le sous-secteur Ncs sont autorisés :
    a. Le changement de destination vers de l'hébergement pour travailleurs saisonniers y compris en l'absence d'activité sur le terrain d'assiette.
    b. La reconstruction et l'agrandissement des constructions liées directement au fonctionnement d'un camping, y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU. Les modalités d'aménagement et d'occupation du sol doivent être compatibles avec les orientations

Bon nombre d'emplacements de campings qui ont longtemps accueilli des tentes ou caravanes non équipées de sanitaires sont de plus en plus occupés par des résidences mobiles de loisirs raccordées à l'égout, ce qui remet en cause l'utilité des blocs sanitaires collectifs autorisés par les permis d'aménagement d'origine. Le changement de destination de ces blocs sanitaires permet de mieux utiliser le bâtiment existant plutôt que de construire plus, et de répondre à des besoins nouveaux, comme l'hébergement de travailleurs saisonniers plus nombreux avec l'amélioration des prestations proposées par l'hôtellerie de plein air.
La rénovation, voire le recyclage du bâti existant s'inscrivent dans une démarche de renouvellement urbain considérée comme vertueuse en termes d'économie d'énergie grise, artificialisation du sol et impact sur le paysage en évitant de construire des bâtiments supplémentaires, parfois même des bâtiments neufs.

d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur, et s'effectuer sous forme de hameau.

15. Dans le secteur Nj, peuvent être autorisés :

    a. Les abris de jardin sous réserve d'être limités à un abri par jardin.

16. Dans le secteur Np, peuvent être autorisés, sous-conditions :

    a. Les seules dispositions applicables sont celles prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au P.L.U.

    b. 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.

17. Dans le secteur NL, peuvent être autorisés, sous-conditions, conformément à la législation en vigueur :

    a. 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:

        i. 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.

        ii. 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.

        iii. La réfection des bâtiments existants et l'agrandissement limité des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

        iv. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

            - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

            - 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.

        v. A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à la lutte contre l'incendie tels que :

            - Création de zone « pare-feu ».

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.

Le plan local d'urbanisme ne règlemente 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.

- Élargissement, agrandissement, aménagement d'aires de retournement ou de stationnement des pistes forestières ou d'installations fixes telles que citernes, retenues d'eau, etc.

18. Dans le secteur Nt, peuvent être autorisés sous conditions :

    a. Le changement de destination des constructions et installations existantes pour l'accueil d'activités économiques relevant du secteur tertiaire dans les catégories « Commerce et activité de service », « Equipements d'intérêt collectif et services publics », « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à condition :

        i. De ne pas générer de capacité d'hébergement touristique,

        ii. De ne pas générer de nuisances pour l'environnement du secteur,

        iii. De respecter les prescriptions et recommandations architecturales et paysagères formulées en annexe du présent règlement pour la sauvegarde et la mise en valeur des constructions et installations existantes sur le site et à caractère patrimonial.

ARTICLE N3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans l'ensemble de la zone N :
    - L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain (pente, restanques, arbres existants, …) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage ;
    - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
        - 25 mètres de l'axe de la R.D. 93 ou de l'axe de l'emplacement réservé le cas échéant ;
        - 10 mètres de l'axe de la R.D.61 ou de l'axe de l'emplacement réservé le cas échéant ;
        - 5 mètres des limites des autres voies et emprises publiques existantes ou de l'emplacement réservé le cas échéant.

Toutefois, les distances d'implantation prévues aux deux alinéas précédents peuvent être réduites dans les cas d'agrandissements et de rénovations des constructions existantes.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans l'ensemble de la zone N,
    a. Les servitudes de cour commune sont interdites ;
    b. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants, etc.) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
2. Dans la zone N, hors secteurs Nhs, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les distances d'implantation prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans le cas d'une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction.

Afin de faciliter la restructuration d'ensembles bâtis existants, d'améliorer l'intégration du bâti à l'environnement et de favoriser un usage économe du sol, il peut dans certains cas être préférable de rapprocher le bâti des limites séparatives.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 20 mètres au maximum.

Une implantation différente peut être autorisée lorsque cela permet une meilleure intégration des projets dans leur environnement, une meilleure préservation des milieux et des paysages naturels et agricoles, ou répond à une nécessité technique dûment démontrée.

ARTICLE N7 - EMPRISE AU SOL

1. Dans le sous-secteur Nh, seules peuvent être autorisées les annexes suivantes, dont les emprises au sol sont additionnelles à celles définies aux alinéas précédents :

    a. *« bassin de piscine »,* une emprise au sol limitée à 4% de la superficie totale du terrain constructible, dans la limite maximale de 80 m² plage comprise par unité foncière ;

    b. *« local technique de la piscine »,* une emprise au sol limitée à 15 m² par unité foncière. De plus, le local doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, construction principale, etc.) sauf impossibilité technique dûment démontrée ;

    c. *« abri de jardin »,* une emprise au sol limitée à 12 m² par unité foncière ;

    d. *« abri à voiture »,* une emprise au sol limitée à 40 m² par terrain d'assiette ;

    e. « pool-house' une emprise au sol limitée à 20 m² par terrain d'assiette.

    Pour les terrasses, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale, autorisée et projetée, sans dépasser 155 m² d'emprise totale de terrasse couverte.

Seules sont soumises aux dispositions relatives à l'emprise au sol les terrasses génératrices d'emprise au sol, c'est-à-dire celles dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre et/ou qui sont couvertes.

2. Dans le sous-secteur Nhs, pour l'ensemble des destinations et sous-destination préalablement autorisées, une emprise au sol maximale des nouvelles constructions peut être autorisée à condition :

    a. Pour les opérations d'agrandissement mesuré des constructions :

        i. Que l'emprise au sol créée, y compris lorsqu'elle est réalisée sous la forme de volumes séparés, soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

    b. Pour les annexes : que leur emprise au sol, additionnelle à celles définies à l'alinéa précédent, ne dépasse pas les plafonds suivants :

        i. « bassin de piscine », une emprise au sol limitée à 4% de la superficie totale du terrain constructible, dans la limite maximale de 150 m² plage comprise par unité foncière ;

        ii. « local technique de la piscine », une emprise au sol limitée à 25 m² par unité foncière. De plus, le local doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, pool-house, construction principale, etc.) sauf impossibilité technique dûment démontrée ;

        iii. « pool-house », une emprise au sol limitée à 40 m² par unité foncière ;

        iv. « abri de jardin », une emprise au sol limitée à 20 m² par unité foncière ;

        v. « abri à voiture », une emprise au sol en cohérence avec les besoins de l'établissement en matière de stationnement.

c. Pour les terrasses l'emprise au sol est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante, autorisée, et projetée, sans dépasser 155 m² d'emprise totale de terrasse couverte.

Seules sont soumises aux dispositions relatives à l'emprise au sol les terrasses génératrices d'emprise au sol, c'est-à-dire celles dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre et/ou qui sont couvertes.

3. Dans le secteur Nj : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m² par jardin.

4. Dans le secteur de taille et de capacité limitée Nhs1, pour l'ensemble des destinations et sous-destination préalablement autorisées, l'emprise au sol maximale des agrandissements est fixée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.

5. Dans le secteur de taille et de capacité limitée Ncs, pour l'ensemble des destinations et sous-destination préalablement autorisées, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.

ARTICLE N8 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf mention contraire au présent article, la hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.

1. Dans l'ensemble de la zone N :

   a. Les dispositions relatives aux hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur ou une profondeur différente.

   b. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaire recevant un équipement technique, cette hauteur peut être portée à 1.50 mètres. En cas de nécessité dument démontrée, un passage d'une largeur d'au plus de 60 cm et d'une hauteur d'au plus 1.90 mètres, peut être admis.

2. Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Nj et sous-secteurs Nhs, Nhs1 et Ncs :

   a. La hauteur à l'égout de toiture est limitée à 3,50 mètres.

3. Dans le secteur Nj :

   a. La hauteur à l'égout de toiture est limitée à 2 mètres.

4. Dans les sous-secteurs Nhs, Nhs1 et Ncs :

   a. La hauteur à l'égout de toiture est limitée 6 mètres.

ARTICLE N9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

a. La déclaration préalable ou la demande de permis de construire peuvent faire l'objet d'une opposition ou d'un refus, ou d'une décision de non opposition ou d'un permis de construire assorti de prescriptions spéciales, si les projets de constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, y compris les caractéristiques et couleurs des menuiseries extérieures, 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 remarquables, particulièrement sur les espaces naturels remarquable du littoral.

b. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits.

Le territoire de la commune comporte des paysages d'une qualité remarquable parce qu'ils sont représentatifs de ce qu'était le littoral de la Provence avant la vague d'urbanisation des années 1950 et suivantes.
Pour préserver ces paysages la commune, depuis des décennies, a mis en œuvre une planification de l'usage des sols, mais aussi un règlement local de publicité, et l'unique schéma d'aménagement de plage en France. Elle conduit en outre d'importants programmes d'enfouissement des réseaux aériens, de plantations et d'embellissement de ses espaces verts.
C'est dans ce contexte que sont instruites les demandes de permis de construire ou déclarations préalables de travaux, aussi bien pour des bâtiments que pour de simples installations de type pylônes-antennes relais de téléphonie mobile, de radio ou de télévision.

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 exhaussements de sols ou remblais sont interdits.

d. 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'alinéa a ci-avant.

e. 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

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°6. 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 naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

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.

2.2. 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 peuvent être 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 ornementations.

2.3. Façades

a. Sont interdits, 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 doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

2.4. Clôtures et portails

a. Ils sont aussi discrets que possible.

Une attention toute particulière sera apportée au 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.
Dans ce sens, les prescriptions relatives aux clôtures ont pour objet de réduire autant que possible le cloisonnement et ménager les vues sur le vignoble et le paysage rural dans sa globalité depuis les principales routes touristiques.

b. Les portails sont d'une grande simplicité, ils doivent être évités dans les paysages de vignes. Leurs parties maçonnées sont limitées à deux piliers, quatre en cas de portillon pour piétons. Les piliers pourront être complétés par une surlargeur maçonnée d'un maximum de 1 m à l'horizontale et 1,80 m à la verticale servant de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.

c. Leur hauteur est limitée à 1,80 m ;

d. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;

Elles sont conçues en matériaux naturels ou traditionnels. Elles peuvent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :

i. Haies vives, constituées d'essences locales mélangées,

ii. Grillages généralement de type « parc à mouton », d'une couleur en harmonie avec la couleur dominante du paysage perceptible depuis l'extérieur de la clôture.

iii. Les murs bahuts, les rondins de bois, et les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » et autres dispositifs très urbains sont interdits.

iv. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m,

- Les clôtures sont composées de mailles larges ajourées gris pâle.

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.

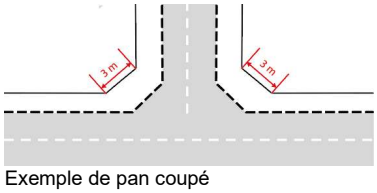
La réalisation de clôtures perméables à la faune sauvage garantit des conditions suffisantes de continuité écologique tout en matérialisant les limites de propriété lorsque cela est estimé indispensable.

Une clôture vulnérante est une barrière susceptible de blesser la faune au moment du franchissement (ex : bouts de bois brisés, pouvant constituer des pieux, fils de fer barbelés ou à lames). Une barrière constitue un piège pour la faune si elle n'est franchissable que dans un sens par exemple, ou si sa configuration est susceptible de coincer l'animal lors du franchissement.

f. Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 50 m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation.

g. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- clôtures des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- clôtures des élevages équins ;
- clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial;
- domaines nationaux ;
- clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.



Exemple de pan coupé

h. L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Certaines prescriptions pourront être imposées

pour des motifs de sécurité routière de part et d'autre des embranchements sur la voirie départementale, tels que des pans coupés.

2.5. Constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial

a. 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°1).

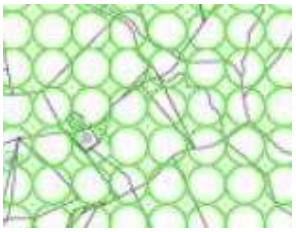
ARTICLE N10 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Pour l'habitat, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de :
    - Deux places de stationnement par habitation et ½ place pour les deux-roues par habitation.

Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies publiques, ceci notamment pour des raisons de sécurité. Un minimum de 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 N11 -ESPACES BOISÉS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé (EBC), qui serait de nature à en compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.
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. Dans le secteur Nhs, les surfaces libres pour les hôtels, ne peuvent être inférieures à 40% de la superficie du terrain constructible.
4. Les surfaces libres doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :
    a) Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
    b) Plages de piscines et local technique : perméabilité de la surface de plage sur 60 % au minimum. Le local technique de la piscine doit être réalisé sous une emprise imperméable (plage de la piscine, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.
5. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
    a) 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
    b) 5 mètres du haut de la berge des cours de chacune des rives du ruisseau de la Liquette, des ruisseaux temporaires et des fonds de vallons.
    c) En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-



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.

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 paraitre insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sècheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait, la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.

dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

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

7. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. Du fait de 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.

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.

8. 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. Les arbres existants sont maintenus ou immédiatement remplacés par des arbres équivalents.

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.

10. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe N°8 : Espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur).

11. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager de façon à dissimuler les véhicules dans le paysage proche et lointain.

12. Secteur Np : Les seules dispositions applicables dans ce secteur sont celles prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES ET MODULATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments doivent tendre à développer des principes concourant à optimiser leurs performances énergétiques et environnementales, afin de compenser et excéder les énergies consommées.

Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs"), voire à énergie positive, sont donc à privilégier dans le cadre de rénovation ou d'agrandissement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N13 - ACCÈS 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, de la sécurité civile et du 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. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE N14 -DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1.1. 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 (NGF), 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.

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.

1.2. Eaux usées

a. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable si la surface, la forme des parcelles et la nature du sol ne permettent pas la mise en place, le cas échéant, d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent ;

b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.
c. L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite. Ces eaux doivent, après déchloration, être rejetées dans le réseau pluvial.

3. Téléphone et électricité

a. Les lignes de télécommunication ainsi que les branchements auxdites lignes, 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 lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les branchements auxdites lignes font l'objet d'un effort d'intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.
c. Tous travaux de branchement non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N2 ou à un usage agricole sont interdits.

4. Réseaux de communications électroniques

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

Glossaire

1. **Abri à voitures :**

Un abri à voitures est couvert d'un toit supporté par des poteaux et ne comporte au plus qu'une paroi sur un de ses côtés.

2. **Arbre de haute tige :**

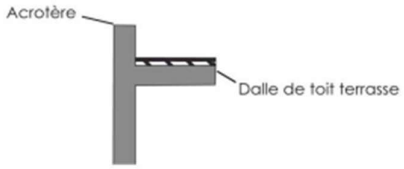
Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

3. **Accès :**

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

4. **Acrotère :**

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



5. **Adaptation :**

Travaux motivés par la nécessité d'adapter un bâtiment d'habitation existant à de nouvelles normes d'habitabilité, en relation par exemple avec la sécurité des occupants, l'impératif de réduire le besoin d'énergie ou de prendre en compte le réchauffement climatique.

6. **Affouillements et exhaussements de sol :**

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

7. **Agrandissement :**

L'agrandissement d'une construction existante (hors-sous-sol) présente des dimensions inférieures à la construction initiale. L'agrandissement de la construction existante s'apprécie uniquement par rapport à la surface définie par le présent glossaire au mot « Construction ».
L'agrandissement des constructions s'applique différemment suivant que le projet se situe hors ou en Espace Proche du Rivage au titre de la loi Littoral.

8. **Annexe :**

Une annexe est une construction distincte de la construction principale, inférieure à celle-ci. L'annexe doit être suffisamment proche de la construction principale pour que le lien de solidarité entre les deux constructions soit réel et se traduise par un ensemble architectural et paysager cohérent.

9. **Artificialisation :**

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

10. **Attique :**

Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

11. Balcon :
Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et ceinturée par une balustrade ou un garde-corps.

12. Bassin :
Un bassin est constitué du plan d'eau d'une piscine ou de tout bassin à usage décoratif, d'irrigation, d'élevage piscicole, etc., …

13. Bâtiment :
Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

14. Bâtiment à énergie positive :
Sur la base de la définition règlementaire nationale des caractéristiques d'un bâtiment à énergie positive, le bâtiment à énergie positive au sens du présent règlement est un bâtiment dont l'architecture et les matériaux de construction lui permettent de protéger efficacement ses occupants du froid comme de la chaleur extérieure sans faire appel à des appareils de chauffage ou de climatisation, et qui compense son besoin résiduel d'énergie par sa propre production d'énergies renouvelables excédant les énergies consommées.

15. Brise-soleil :
Un brise-soleil ou pare-soleil, ou même casquette, est un élément d'architecture permettant d'adapter le bâtiment au réchauffement climatique et servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du Soleil. Brise-soleil et pare-soleil sont notamment utilisés dans la conception des bâtiments à énergie positive pour maîtriser la pénétration du rayonnement solaire estival à l'intérieur des locaux d'habitation et diminuer, voire supprimer, le besoin de consommer de l'énergie pour la climatisation. Le pare-soleil est le plus souvent ajouré. Il est fréquemment constitué de bois, métal ou béton ou de toile tendue.


Brise-soleil

16. Carrières :
Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes

17. Claires-voies :
Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.

18. Clôture :
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

19. Construction :

Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations

Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins….

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

20. Construction existante :

Une construction est existante si elle a été régulièrement autorisée. Des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent encore leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

La surface d'une construction existante qui sert de base au calcul du pourcentage d'agrandissement est celle de la construction à la date d'approbation du PLU ou de la publication de la loi littoral suivant si elle se situe ou non en Espace Proche du Rivage.

21. Construction principale :

Une construction principale désigne le bâtiment qui a une fonction essentielle sur un terrain, ou le plus grand d'un groupe de bâtiments ayant la même utilité. Elle se distingue des annexes ou des bâtiments secondaires, qui ne font que compléter ses fonctions.

22. 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 donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières découlant de la configuration des espaces collectifs. La conception volumétrique des constructions doit prendre en compte le rapport du bâti avec l'espace public afin de favoriser une interface harmonieuse et fonctionnelle. 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 d'orientation de l'espace public.

23. Construction contiguë :

Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur**.**

24. Desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

25. Destination des constructions : « agricole et forestière »

a. Sous-destination « Exploitations agricoles » : Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,

qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que la surface affectée à ces activités soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Cette sous-destination comprend également les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

b. Sous-destination « Exploitations forestières » : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

26. Destination « habitation » :

a. Sous-destination « Logements » : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
Les chambres d'hôtes définies par l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme faisant partie des logements, dans la limite de cinq chambres maximums et que l'accueil est effectué par l'habitant.

b. Sous-destination « Hébergements : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

27. Destination « commerce et activité de service » :

a. Sous-destination « Artisanats et commerces de détail » : Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
Pour rappel, l'artisanat correspond à une activité de production, de transformation ou de prestation de service grâce à un savoir-faire particulier et concerne les domaines suivants :

b. Sous-destination « Restaurations » : Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

c. Sous-destination « Commerces de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (grossiste, fournisseur, etc.).

d. Sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens (agences bancaires, agences immobilières, etc.).

e. Sous-destination « Hôtels » : constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de

passage, qui sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

f. Sous-destination « Autres hébergements touristiques » : constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
g. Sous-destination « Cinémas » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

28. Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

a. Sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
b. Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
c. Sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
d. Sous-destination « Lieux de culte » : construction répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
e. Sous-destination « Salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
f. Sous-destination « Équipements sportifs » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
g. Sous-destination « Autres équipements » recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.

29. **Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :**
    a. Sous-destination « Industries » : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
    b. Sous-destination « Entrepôts » : Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
    c. Sous-destination « Bureaux » : Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
    d. Sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
    e. Sous-destination « Centres de congrès et d'exposition » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

30. **Destinations et sous-destinations « cibles » :**
    Ce sont les destinations nouvelles visées après transformation des lieux par les travaux faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

31. **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.

32. **Emprise au sol :**

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

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

3. Les bassins sont considérés comme constituant une emprise au sol indépendamment de leur hauteur.

4. Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol et des proportions d'espaces libres certains éléments de modénatures ou architecturaux :
    a. Balcons en saillies d'une profondeur inférieure à 80 centimètres ;
    b. Pergolas ajourées ;

c. Brise-soleil ;
d. Débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements jusqu'à 1 mètre ;
e. Marquises ;
f. Génoises ;
g. Les surfaces supplémentaire résultant de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante ;
h. Débordements des surtoitures conçus pour placer les façades totalement à l'abri du soleil et de la pluie.

33. Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre…).

34. Emplacements Réservés :

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

35. Etablissement Recevant du Public :

Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégorie qui définissent les exigences règlementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Les catégories d'ERP

Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie). Elles définissent les exigences règlementaires en fonction des risques.
Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie.

Catégorie	Capacité
1ère	Au-dessus de 1500 personnes
2ème	De 701 à 1500 personnes
3ème	De 301 à 700 personnes
4ème	Jusqu'à 300 personnes, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie
5ème	Etablissement faisant l'objet de l'article R.123-14 du Code de la construction et de l'habitation, dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement se sécurité pour chaque type d'exploitation.

Les types d'ERP

Les établissements sont classés en types, selon la nature de l'exploitation

Type	Définition
J	Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées

L	Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple
M	Magasins de vente, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boisson
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et salles de jeux
R	Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement
S	Bibliothèques, centres de documentation
T	Salles d'exposition à vocation commerciale
U	Établissements de soins
V	Établissements de divers cultes
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	Musées
PA	Établissements de Plein Air
CTS	Chapiteaux, Tentes et Structures toile
SG	Structures Gonflables
PS	Parcs de Stationnement couverts

36. Espace Boisé Classé :

Le plan local d'urbanisme peut désigner comme « Espace Boisé Classé à conserver ou à créer » (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

37. Espaces libres :

Espaces qui ne sont occupés par aucune construction.

38. Espaces verts :

Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale

39. Façade :

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

40. 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.

41. Garage :

Un garage est une construction close et couverte destinée au stationnement des véhicules.

42. Hauteur des constructions :
La hauteur est définie et mesurée dans l'Annexe n°4 du présent Règlement.

43. Hébergement :
Se reporter à la définition des destinations ci-dessus.

44. 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.

45. 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.

Exemple de lambrequin :



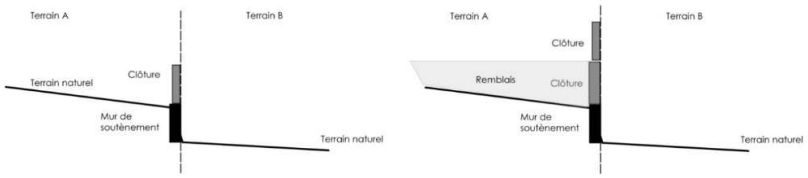
46. Limites séparatives :
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.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

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

48. Logement de fonction :
Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

49. Logement social :
Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

50. Mur de soutènement :
Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol naturel présente des différences de niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



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

Exemple de marquise :



52. NGF « Nivellement Général de la France » :
Il s'agit de l'altitude qui figure sur les cartes de l'Institut Géographique National, sous forme de points cotés et de courbes de niveau.

53. Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :

Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'agrandissement ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

54. Ordre continu :
Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

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

56. Pièce de service :
Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, des toilettes, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

57. Pool-house:
Construction couverte et ouverte sur 2 côtés, pouvant abriter une douche, des toilettes et une cuisine ouverte.

58. Recul par rapport aux limites séparatives :
Dans le présent règlement, le recul imposé aux constructions par rapport aux limites séparatives correspond à la distance, mesurée horizontalement, séparant la construction à édifier, en tout point de la construction, des limites séparant deux propriétés distinctes.
Les débords de toits, balcons ou tout autre élément de modénature peuvent dépasser la limite de retrait sur une profondeur de 1m maximum.

59. Recul par rapport aux voies et emprises publiques :
Dans le présent règlement, le recul imposé aux constructions par rapport à la voie correspond au retrait imposé aux projets de constructions en bordure d'une voie.
La règle de recul est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et de la construction à édifier, en tout point de la construction.
Les débords de toits, balcons ou tout autre élément de modénature peuvent dépasser la limite de retrait sur une profondeur de 1m maximum sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public.

60. Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

61. Réfection :
Travaux de remise en état, de réparation suite à un défaut d'entretien ou à un événement ayant entraîné un dégât.

62. Rénovation :
Démolition et reconstruction d'un bâtiment.

63. Restauration :
Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment.

64. Retrait :
On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

65. Sous-sol :
Volume utilisable d'une construction dont les quatre côtés sont situés entièrement au-dessous du niveau du sol naturel dans la limite d'un niveau sous l'emprise de la construction principale.

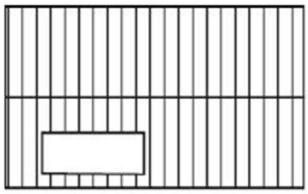
66. Surtoiture :
Une surtoiture est une toiture supportée par des poteaux, implantée au-dessus de l'ensemble d'une construction principale que la surtoiture abrite du soleil et éventuellement de la pluie.

67. Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

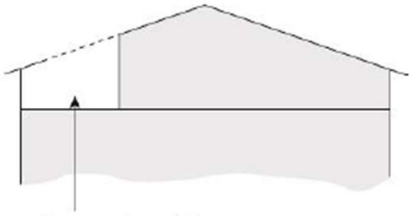
a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

68. 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.

69. Terrasse sur toiture :
Aménagement d'espaces libres, généralement de combles perdus, en terrasse par une ouverture dans le pan de toiture.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

70. Transparence hydraulique

Aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré “transparent” d’un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n’amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s’infiltrent dans le sol, n’intensifie pas la vitesse d’écoulement des eaux, n’amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n’allonge pas la durée des inondations et n’augmente pas leur étendue.

71. 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.

72. Voie publique :

Les voies 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.