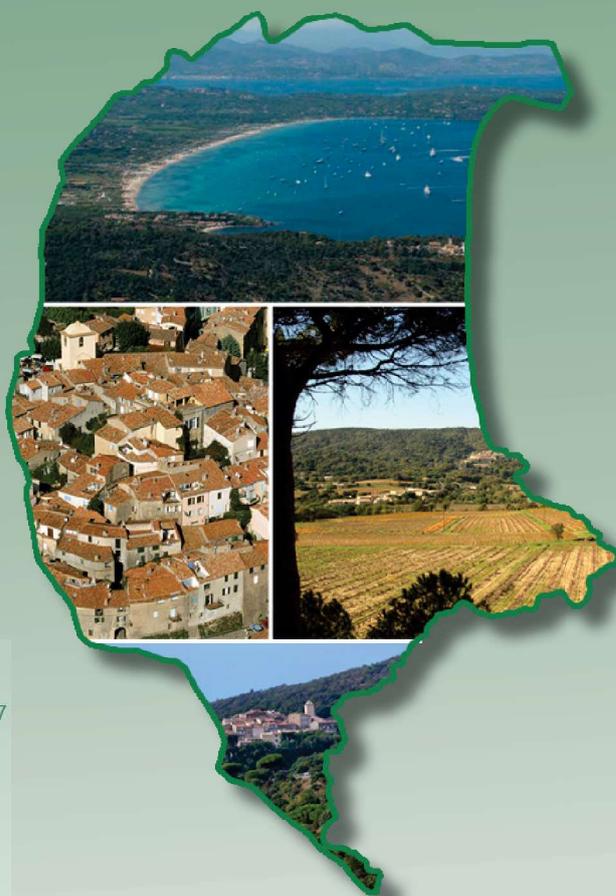




**PRÉSERVER LE CARACTÈRE RURAL AUTHENTIQUE DE  
RAMATUELLE TOUT EN CONSERVANT LES ATTRAITS  
D'UNE STATION BALNÉAIRE AU COEUR DE PAYSAGES  
NATURELS ET AGRICOLES DE QUALITÉ**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT



### ÉLABORATION DU POS

Rendue publique par arrêté municipal du 27 juin 1986  
Approuvée partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987

### RÉVISION N° 1

Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

### RÉVISION N° 2 - ÉLABORATION PLU

Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006

### MODIFICATION N° 1

Approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014

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

Approuvée par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION - PARTIES II ET IV - Par délibération du conseil municipal du 14 mars 2022

**Provence Urba Conseil**

19 route de Puyloubier

13 530 Trets

Tel : 04. 42. 61. 92. 65

provenceurbaconseil@sfr.fr





## VOLUME I : Zones et articles

PREAMBULE .....	7
<b>Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>9</b>
Titre I - chapitre I - zone UA.....	10
Titre I - chapitre II - zone UB.....	20
Titre I - chapitre III - zone UC.....	28
Titre I - chapitre IV - zone UE.....	39
Titre I - chapitre V - zone UP.....	46
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .57</b>	
Titre II - chapitre I - zone AUT.....	59
<b>Titre III - Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>63</b>
Titre III - zone A.....	64
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles ..77</b>	
Titre IV - zone N.....	78
<b>Glossaire du Règlement .....</b>	<b>91</b>

## VOLUME II : Annexes du Règlement

<b>Annexe 1 : Prescriptions de protection du patrimoine .....</b>	<b>100</b>
<b>Annexe 2 : Sites ou vestiges archéologiques .....</b>	<b>110</b>
<b>Annexe 3 : Définition des installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdite - du Titre I .....</b>	<b>114</b>
<b>Annexe 4 : Conditions de mesure des hauteurs des constructions autorisées .....</b>	<b>116</b>
<b>Annexe 5 : Annexe à la zone A - Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de construction directement nécessaires à son activité .....</b>	<b>124</b>
<b>Annexe 6 : Etude chromatique et palette couleurs .....</b>	<b>128</b>
<b>Annexe 7 : Les bâtiments agricoles remarquables bénéficiant d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme .....</b>	<b>142</b>



# Volume 1



## **PREAMBULE**

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

Le code de l'urbanisme rappelle que le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

A ce titre, le règlement national d'urbanisme énoncé dans le code de l'urbanisme peut s'opposer 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.).

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

*NB. Le 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 réglementaire.*



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

## **TITRE I - CHAPITRE I - ZONE UA**

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

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

*La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs :*

- *Un secteur 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 UAc correspondant au hameau mixte d'habitat et d'activités du Colombier.*
- *Un secteur UAh : hameau nouveau des Combes Jauffret, intégré à l'environnement.*
- *Un secteur UAm : correspondant au hameau du Merlier.*

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

1. Les installations et dépôts définis à l'Annexe n°3 du présent Règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sols ou remblais.
3. Les constructions à usage d'entrepôt.
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélistations.
7. L'activité de restauration en secteur UAc.
8. Dans le secteur de protection du centre historique repéré sur le document graphique ainsi que dans le secteur UAc, la transformation des surfaces à destination de « *Commerce et activités de service* » ou d'« *Artisanat et commerce de détail* » et « *Bureau* » (au sens de la réglementation) existantes sur rue en une destination autre que « *Commerce et activités de service* » ou « *Artisanat et commerce de détail* » et « *Bureau* ».

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

1. Dans le secteur UAh : les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
  - a. qu'elles se présentent sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement,

- b. que la surface de plancher soit répartie comme suit, avec des variations possibles de plus ou moins 5 % :
  - i. 30 % d'accession aidée à la propriété,
  - ii. 30 % de logements en accession à prix maîtrisé,
  - iii. 40 % de locatif social.
2. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

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

### ARTICLE UA3 - 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. 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 faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

#### 1. Eau

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

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux pluviales

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de 5 mètres de l'axe du ruisseau de la Liquette.

- c. A l'intérieur de cette marge de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

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

## **2.2. Eaux usées**

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

## **2.3. Rejets industriels**

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

## **3. Téléphone et électricité**

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

## **ARTICLE UA5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*Non réglementées.*

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

1. 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 UA<sub>h</sub> : Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit à une distance au plus égale à 5 mètres de cette limite, et en toute hypothèse dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite du domaine public.
3. Dans le secteur UA<sub>c</sub> : A l'exception des extensions de constructions existantes et de leurs annexes, les constructions nouvelles doivent respecter une distance minimale depuis les voies de :
  - a. 10 mètres de l'axe de la R.D. 61 et de la R.D. 93,

- b. 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
4. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans le cas de :
- a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,
  - b. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
5. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
6. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

1. Les constructions doivent être implantées :
- a. soit sur la limite séparative,
  - b. soit en recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Cette distance de recul est portée à 4 mètres en secteur UAc,
  - c. soit en respectant l'implantation des constructions existantes sur la parcelle.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

#### ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Non réglementée.*

#### ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans le secteur UA<sub>h</sub> : L'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 5800 m<sup>2</sup>.
2. Dans le secteur UA<sub>c</sub> : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain constructible.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

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

#### ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout du toit par rapport à la voie publique ne peut excéder 9 mètres (R+2) pour toutes les constructions. Les travaux sur les constructions existantes d'une hauteur supérieure à 9 mètres, ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur.
3. La hauteur au-dessus de l'égout de toiture ne peut dépasser 2,5 mètres.
4. La zone UA est concernée par 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 publique ne peut excéder 6 mètres maximum.
  - b. Dans le périmètre de la servitude « *non altius tollendi n°2* » :
    - i. la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage des constructions qui les joutent ; tout projet portant une atteinte significative à la perspective remarquable sur la plaine depuis la rue Victor-Léon pourra être refusé ;
    - ii. les travaux sur les constructions existantes ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur au faîtage.
5. Dans le secteur UAc, la hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de 7 mètres. En cas de toiture terrasse ou de toit plat végétalisé, la hauteur peut être portée à 7,5 mètres.
6. Dans le secteur UAm, la hauteur des constructions existantes avant l'approbation du plan local d'urbanisme ne peut être augmentée.
7. Dans le secteur UA<sub>h</sub>, 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.
8. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.

#### ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b. Les 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, 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°1.1 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.

### 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 édifices techniques en toiture 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 faitage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée.
  - ii. Matériaux de couverture :  
Hormis pour les réfections à l'identique de toitures en tuiles mécaniques plates, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal » anciennes ou vieilles. Le ton de ces

*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.*

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 Façade

- 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°6.1).
- b. Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottassés ou grattés fin.
- c. Les climatiseurs et paraboles en façade, visibles depuis la voie publique, sont interdits.
- 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. Dans le secteur UAc :
  - i. Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique et de zone de recul seront transparentes, constituées d'un grillage à treillis soudé et à maille rectangulaire de couleur gris clair, ou à écran végétal.
  - ii. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,50 mètre.
  - iii. 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

### 3.5 Ouvertures

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

Des ouvertures de proportions différentes pourront être admises :

- a. Dans le secteur UAh à condition que leur intégration architecturale en assure la discrétion, et respecte la logique architecturale de l'ensemble.
- b. Dans le secteur 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. Dans le secteur UAa, les volets roulants et/ou de type industriel sont interdits.  
En cas d'impossibilité, les volets sont intérieurs ou rabattables en tableau des baies.
- c. Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau métallique, celui-ci est de type ajouré et doit être placé à l'intérieur derrière la vitrine.

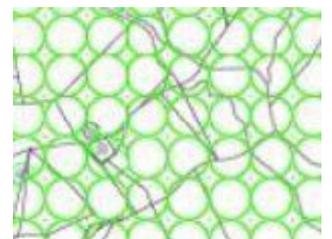
**ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

1. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
2. Dans le secteur UA<sub>h</sub> :
  - a. 2 places de stationnement par logement.
  - b. 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
3. Dans le secteur UA<sub>c</sub> :
  - a. Habitat : 1 place par logement augmentée d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement.
  - b. Activités artisanales ou industrielles : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - c. Commerce, bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
5. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
6. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

*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 UA13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à 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 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 et des paysages.
3. Les espaces libres de toutes constructions doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. Les surfaces artificialisées 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.
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
6. Les enrochements cyclopéens sont interdits.
7. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, 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 de l'axe des cours d'eau,
  - b. 5 mètres de chacune des rives du ruisseau de la Liquette, des ruisseaux temporaires et de l'axe des fonds de vallons.A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.  
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
8. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

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

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

*Non réglementé.*

---

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE  
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES

*Non réglementées.*

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE UB2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES**

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

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

#### **ARTICLE UB3 - 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 faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

### 1. Eau

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

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux pluviales

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

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

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

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

## **2.2. Eaux usées**

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

## **3. Téléphone et électricité**

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

## **ARTICLE UB5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*Non réglementées.*

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

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes.
2. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et d'une intégration optimale au site environnant. sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Non réglementée.*

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à :
  - a. 40 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450 m<sup>2</sup> par unité foncière.
  - b. Pour les annexes:
    - iii. 4 % pour les bassins constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
    - iv. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses,
    - v. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée,
    - vi. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin,
    - vii. 60 m<sup>2</sup> pour les abris à voitures.
2. Une emprise au sol différente peut être autorisée pour les piscines et pool-houses d'établissements à caractère hôtelier à condition qu'elles soient parfaitement intégrées dans l'environnement.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de :
  - a. 6 mètres.
  - b. 3,50 mètres pour les annexes.
3. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
  - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère.
  - b. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.
4. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

**1. Dispositions générales**

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b. Les 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.
- b. Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :
  - i. elles doivent être non accessibles et,
  - ii. elles doivent être traitées en protection lourde et végétalisées, sauf lorsque la surface non étanchée du terrain ne permet pas d'assurer la rétention des eaux pluviales et conduit à retenir la technique dite *du « toit stockant »*.

### 2.3. Façades

- a. Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être lissés, frottassés ou grattés fin dans la palette annexée au présent Règlement (Annexe n°6.1).
- b. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### 2.4. Clôtures et portails

- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
  - i. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent s'intégrer harmonieusement dans le voisinage, en relation notamment avec les clôtures aux alentours ainsi qu'avec l'architecture de l'immeuble à protéger.
  - ii. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
    - haies vives d'essences locales mélangées,
    - grillages végétalisés,

- éléments de ferronnerie,
- éléments de bois.

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

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

*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.*

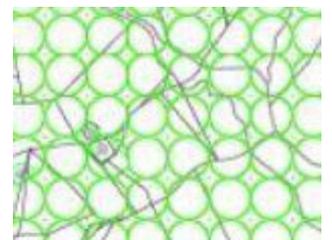
#### ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Le nombre de places de stationnement est au minimum de :
  - a. Pour la première tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.
  - b. Puis 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
4. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
5. La capacité de stationnement des bâtiments en véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'en vélos doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
6. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

*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 présumé.*

#### ARTICLE UB13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à 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. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 50 % de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. La zone UB est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du



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

paysage. Cette servitude est 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). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.

A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.

5. Les surfaces artificialisées 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.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
7. Les enrochements cyclopéens sont interdits.
8. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties, à moins de :
  - a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
  - b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.  
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes s'appliquent dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
9. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
10. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

*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.*

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Non réglementé.*

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE  
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES

*Non réglementées.*

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

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

## **TITRE I - CHAPITRE III - ZONE UC**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE UC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES**

1. Dans le secteur UCs, les constructions à usage d'habitat, à condition :
  - a. qu'elles se présentent sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement,
  - b. que la surface de plancher, hormis les constructions existantes et les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit à usage de logement pour salariés saisonniers et conformes aux normes en vigueur pour ce type de logement,
  - c. que les constructions à réaliser, hormis les constructions existantes et les équipements publics ou d'intérêt collectif, soient démontables ou transportables.
2. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible et d'être implantés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. Ils peuvent être implantés au-delà des

30 mètres lorsque cela permet une meilleure intégration du projet dans son environnement.

3. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10 %, à condition que :
  - a. les affouillements soient nécessaires à la construction,
  - b. les déblais soient limités au volume de la construction, de son accès et de ses places de stationnement,
  - c. les déblais soient réalisés de manière à ne pas dépasser la hauteur de la construction et qu'ils soient invisibles depuis l'extérieur du terrain.
4. Dans le secteur UCb, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture et dans le volume des constructions sans porter atteinte à l'aspect général de l'ensemble architectural ou au paysage, les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de copropriété dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par lot.
5. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

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

### ARTICLE UC3 - 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 faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

#### **1. Eau**

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

## 2. Assainissement

### 2.1. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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 réglementation 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.

### 2.2. Eaux usées

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

## 3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain

privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.

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

#### ARTICLE UC5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementées.*

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

1. Les constructions, sont au minimum distantes :
  - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93.
  - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61.
  - c. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants :
  - a. extensions et rénovations des constructions existantes.
  - b. terrain dont la pente est supérieure à 20 %, le garage pouvant alors être indépendant et implanté en limite de propriété, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sur la propriété.
  - c. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
  - d. terrain situé dans le périmètre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres.
3. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
4. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies, dans le cas de :

- a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,
  - b. 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. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
  4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

**ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Non réglementée.*

**ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

2. L'emprise au sol des constructions est limitée à :
  - a. 20 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450 m<sup>2</sup> par unité foncière.
  - b. Pour les annexes:
    - i. 4 % pour les bassins constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
    - ii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses,
    - iii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée,
    - iv. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin,
    - v. 60 m<sup>2</sup> pour les abris à voitures.
3. Dans le secteur UCs, l'emprise au sol est limitée à 6 % de la surface totale du terrain constructible.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UCb mais sous réserves des conditions prévues à l'article UC2.4.
5. Ces dispositions sont modulées à l'article 15 relatif aux bâtiments à énergie positive.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

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

#### ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement. Les maximums énoncés au présent article sont modulés en faveur des constructions à énergie positive suivant les dispositions spécifiées à l'article UC15.
2. La hauteur à l'égout de toiture doit respecter les maximums suivants :
  - a. 3,50 mètres pour au moins 90 % et 6 mètres pour au plus 10 % de l'emprise au sol de la construction principale.
  - b. En cas de toiture terrasse et à la condition que soit démontrée une parfaite insertion dans le paysage, une sur-toiture d'une hauteur de 6 m sur la partie de construction ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur.
  - c. 3,50 mètres pour les annexes.
3. Dans le secteur UCs, la hauteur à l'égout du toit est limitée à un maximum de :
  - a. 3,50 mètres pour toutes les constructions,
  - b. En cas de toiture-terrasse, les sur-toitures sont interdites
4. Dans le périmètre de la servitude « *non altius tollendi n°4* », la hauteur à l'égout de toiture est limitée à un maximum de :
  - a. 3,50 mètres pour toutes les constructions.
  - b. En cas de toiture-terrasse, les sur-toitures sont interdites.
  - c. S'il est démontré par une étude paysagère une absence d'impact sur le paysage, les règles du point 2 du présent article sont applicables.
5. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
  - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère, éventuellement complétée d'un garde-corps de telle sorte que la hauteur de l'acrotère complétée du garde-corps ne dépasse pas 1 mètre.
  - b. 2,50 mètres dans le cas du faitage d'une toiture à pentes.
6. Sous l'emprise au sol de la construction principale peut être autorisée la réalisation d'un sous-sol d'une hauteur maximale de 3 mètres.
7. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

#### ARTICLE UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b. Les 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 bâtiments

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°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.
- b. 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. Les sur-toitures prennent la forme d'une lame mince pratiquement invisible en vue frontale et supportée par des poteaux discrets.

*Les toitures-terrasses accessibles éventuellement protégées par des sur-toitures 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.*

### 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 et paraboles en façade sont interdits.

### 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.
  - iii. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent s'intégrer harmonieusement dans le voisinage, en

relation notamment avec les clôtures aux alentours ainsi qu'avec l'architecture de l'immeuble à protéger.

- iv. Les clôtures donnant sur voies publiques 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.

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

- b. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.  
 c. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.  
 d. Lorsqu'elles jouxtent une plage, les clôtures doivent être sans mur bahut et conçues de telle sorte qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'avancée de la mer et soient perméables aux vagues.

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

### 2.5. Eclairages extérieurs

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

## ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Le nombre de places de stationnement est au minimum, suivant la destination des constructions, de :
  - a. Logement :
    - i. Pour la première tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.
    - ii. Puis 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
  - b. Commerce et activités de service :
    - i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - ii. Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - c. Hébergement hôtelier et 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. Restauration :
    - i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 4 m<sup>2</sup> de salle ouverte au public close ou non close.

*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 présumé.*

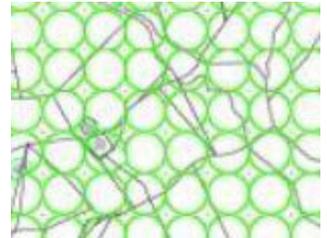
e. Activités économiques autres que celles visées aux alinéas précédents :

1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; néanmoins une norme plus faible peut être envisagée pour les activités à faible taux d'emploi et de fréquentation.

4. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
5. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
7. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

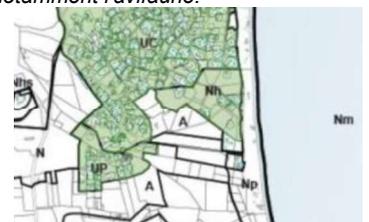
#### ARTICLE UC13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à 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 UC est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires.  
Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.  
A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

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



Servitude de protection de la couverture arborée.

4. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 60 % de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
5. Les surfaces artificialisées 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.
6. Tout terrain construit doit comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les arbres existants dont le maintien doit être privilégié. Les arbres à planter doivent être d'essence régionale et en harmonie avec le paysage végétal environnant.
7. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
8. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
9. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, 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 de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
  - b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.  
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
10. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
11. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

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

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

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Non réglementé.*

ARTICLE UC15 - MODULATION DES REGLES EN FAVEUR DES BATIMENTS A ENERGIE POSITIVE

Un dépassement des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions principales qui sont à énergie positive dans les conditions suivantes.

1. En dehors du périmètre de la servitude « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier au choix :
  - a. Soit d'une emprise au sol maximale de 24% pour la construction;
  - b. Soit d'une hauteur de 6 m sur 20% de l'emprise au sol.
2. Dans le périmètre de la servitude « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 24%.

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

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

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

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

La zone comporte :

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

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

1. Les installations et dépôts visés dans l'Annexe n°3 du présent Règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sols ou remblais.
3. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
4. La restauration, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique.
5. Les hélistations.

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

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

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

#### ARTICLE UE3 - 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 UE4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

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

### 1. Eau

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

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux pluviales

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

#### 2.2. Eaux usées

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

#### 2.3. Rejets industriels

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

### 3. Téléphone et électricité

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

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

#### ARTICLE UE5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementées.*

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

1. Les constructions sont au minimum distantes :
  - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93,
  - b. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants : extensions et rénovations des constructions existantes.
3. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

#### ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées :
  - a. soit sur la limite séparative,
  - b. soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

#### ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Non réglementée.*

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

1. En secteurs UEa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain constructible.
2. En secteur UEv, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.
4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de 5 mètres en secteur UEa.
3. En secteur UEv, la hauteur à l'égout du toit des constructions ne peut excéder celle de la construction existante à usage d'activité.
4. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
  - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère,
  - b. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.
5. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

**1. Dispositions générales**

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

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, non accessibles, sont autorisées.
- c. Les toitures terrasses, quand elles sont autorisées, doivent toujours être traitées en protection lourde et végétalisées.

### **3.3. Façades**

- a. Sont 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 et paraboles en façade sont interdits.

### **3.4. Clôtures et portails**

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

- a. Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique et de zone de recul seront transparentes, constituées d'un grillage à treillis soudé et à maille rectangulaire de couleur gris clair, ou à écran végétal.
- b. Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,50 mètre. 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.

## ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.
  - a. En secteur UEv :
    - i. Habitat : 1 place par logement augmentée d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
    - ii. Activités artisanales ou industrielle : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - iii. Commerce, bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b. En secteur UEa : 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.

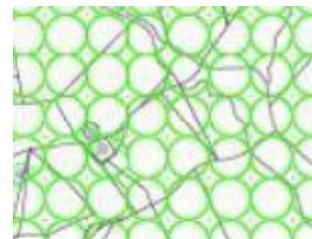
*Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique.*

*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 présumé.*

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

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à 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. Les espaces libres de toute construction et non artificialisés doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. Les surfaces artificialisées 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.



*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.*

5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
6. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
7. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Non réglementé.*

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

*Non réglementées.*

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

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

## **TITRE I - CHAPITRE V - ZONE UP**

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

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

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

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

*La zone comprend un secteur UPh dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.*

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

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

#### **ARTICLE UP2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES**

1. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10 %, à condition que :
  - d. les affouillements soient nécessaires à la construction,
  - e. les déblais soient limités au volume de la construction, de son accès et de ses places de stationnement,
  - f. les déblais soient réalisés de manière à ne pas dépasser la hauteur de la construction et qu'ils soient invisibles depuis l'extérieur du terrain.
2. Dans le secteur UPb, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture et dans le volume des constructions sans porter atteinte à l'aspect général, au site et au paysage, les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de la copropriété, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par lot.

3. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.
4. Le secteur UPh ne peut accueillir de constructions que sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation le concernant.

*Le secteur UPh, de par son étendue, représente en lui-même un compartiment de paysage détaché de tout tissu bâti aggloméré, et ne peut accueillir une extension de l'urbanisation que dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.*

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

### ARTICLE UP3 - 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 UP4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

#### 1. Eau

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

#### 2. Assainissement

##### 2.1. Eaux pluviales

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention.
- c. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas

de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.

- d. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- e. Le raccordement à la voie publique de l'accès au terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- f. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
  - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
  - ii. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

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

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

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 réglementation 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.

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

## 2.2. Eaux usées

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

## 3. Téléphone et électricité

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

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

#### ARTICLE UP5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementées.*

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

1. Les constructions sont au minimum distantes :
  - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93,
  - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61,
  - c. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants :
  - a. extensions et rénovations des constructions existantes,
  - b. terrain dont la pente est supérieure à 20 %, le garage pouvant alors être indépendant et implanté en limite de propriété, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sur la propriété,
  - c. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment),
  - d. terrain situé dans le périmètre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres.
3. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
4. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
5. 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 UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies, dans le cas de :
  - a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,

- b. 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. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
  4. 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.
  5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Non réglementée.*

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à :
  - a. 14 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450 m<sup>2</sup> par unité foncière.
  - b. Pour les annexes :
    - i. 4 % pour les bassins constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
    - ii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses,
    - iii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée,
    - iv. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin,
    - v. 60 m<sup>2</sup> pour les abris à voitures.
2. Ces dispositions sont modulées à l'article 15 relatif aux bâtiments à énergie positive.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - a. Aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.
  - b. Dans le cas de restauration, reconstruction et extension de constructions à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., à condition que les travaux

n'entraînent pas un accroissement de l'emprise au sol existante de plus de 30 %.

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

#### ARTICLE UP10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement. Les maximums énoncés au présent article sont modulés en faveur des constructions à énergie positive suivant les dispositions spécifiées à l'article UP15.
2. La hauteur à l'égout de toiture doit respecter les maximums suivants :
  - a. 3,50 mètres pour au moins 90% et 6,00 mètres pour au plus 10 % de l'emprise au sol de la construction principale.
  - b. En cas de toiture terrasse et à la condition que soit démontrée une parfaite insertion dans le paysage, une sur-toiture d'une hauteur de 6 m sur la partie de construction ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur.
  - c. 3,50 mètres pour les annexes.
3. La zone UP 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°3* », la hauteur à l'égout de toiture est limitée à un maximum de :
    - i. 3,50 mètres pour toutes les constructions.
  - b. Dans le périmètre de la servitude « *non altius tollendi n°4* », la hauteur à l'égout du toit est limitée à un maximum de :
    - i. 3,50 mètres pour toutes les constructions.
    - ii. En cas de toiture-terrasse, les sur-toitures sont interdites.
    - iii. S'il est démontré par une étude paysagère une absence d'impact sur le paysage, les règles du point 2 du présent article sont applicables.
4. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
  - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère éventuellement complétée d'un garde-corps de telle sorte que la hauteur de l'acrotère complétée du garde-corps ne dépasse pas 1 mètre,
  - b. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.
5. Sous l'emprise au sol de la construction principale peut être autorisée la réalisation d'un sous-sol d'une hauteur maximale de 3 mètres.
6. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

## ARTICLE UP11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

**1. Dispositions générales**

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Les 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.
- b. Seules les toitures terrasses d'une hauteur maximale de 3,50 mètres peuvent être aménagées pour être rendues accessibles.
- c. 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 sont interdits tout autres dispositif quelle qu'en soit la matière.
- d. Les sur-toitures prennent la forme d'une lame mince pratiquement invisible en vue frontale et supportée par des poteaux discrets.
- e. La zone UP est concernée par un secteur de protection du centre historique indiqué au document graphique du Règlement. Dans ce secteur, les couvertures des constructions devront satisfaire aux dispositions suivantes :
  - i. Pente des toitures :
    - Les toitures terrasse sont interdites.
    - La couverture des constructions doit être réalisée en toiture à une ou deux pentes, comprises entre 27 % et 35 %. L'orientation générale du faitage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée.

*Les toitures-terrasses accessibles éventuellement protégées par des sur-toitures 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.*

- ii. Matériaux de couverture :  
Hormis pour les réfections à l'identique de toitures en tuiles mécaniques plates, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « *canal* » anciennes ou vieilles. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la tonalité générale des tuiles dans le quartier.

### 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. Les enduits devront être lissés, frottassés ou grattés fin.
- b. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### 2.4. Clôtures et portails

- a. Ils sont aussi discrets que possible.
- b. Les portails sont d'une grande simplicité.  
Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers, ou quatre en cas de portillon pour piétons. Les piliers pourront être complétés par une sur largeur maçonnée d'un maximum de 1 mètre à l'horizontale et 1,80 mètre à la verticale pouvant servir de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.
- c. 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.
- d. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
  - i. Haies vives, constituées d'essences locales mélangées.
  - ii. Grillages généralement de type « *parc à mouton* », grillages rigides à mailles rectangulaires d'une couleur en harmonie avec la couleur dominante du paysage perceptible depuis l'extérieur de la clôture.
  - iii. Les murs bahuts, rondins de bois, panneaux en béton moulé dits « *décoratifs* » et autres dispositifs très artificiels sont interdits.
- e. Lorsqu'elles sont situées à plus de 50 mètres des bâtiments à protéger et de leurs annexes, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la faune sauvage.
- f. Lorsqu'elles jouxtent une plage, les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'avancée de la mer et soient perméables aux vagues.

*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.*

*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.*

### 2.5. Eclairages extérieurs

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

## ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Le nombre de places de stationnement est au minimum, suivant la destination des constructions, de :
  - a. Logement :
    - i. Pour la première tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.
    - ii. Puis 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
  - b. Commerce et activités de service :
    - i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - ii. Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - c. Hébergement hôtelier et 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. Restauration :
    - i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 4 m<sup>2</sup> de salle ouverte au public close ou non close.
  - e. Activités économiques autres que celles visées aux alinéas précédents :
    - i. 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; néanmoins une norme plus faible peut être envisagée pour les activités à faible taux d'emploi et de fréquentation.
4. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
5. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
7. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

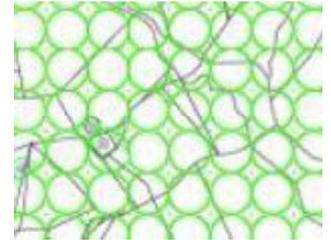
*Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique.*

*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.*

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

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, 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 UP est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires.  
Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.  
A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.
4. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 70 % de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
5. Les surfaces artificialisées 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 perméable.
6. Tout terrain construit doit comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, y compris les arbres existants dont le maintien doit être privilégié. Les arbres à planter doivent être d'essence régionale et en harmonie avec le paysage végétal environnant.
7. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
8. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

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



Servitude de protection de la couverture arborée.

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

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

Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.

pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.

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 de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
  - b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.
- A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.  
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
10. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
11. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

*Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce.*

*Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.*

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

*Non réglementé.*

#### ARTICLE UP15 - MODULATION DES REGLES EN FAVEUR DES BATIMENTS A ENERGIE POSITIVE

Un dépassement des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions principales qui sont à énergie positive dans les conditions suivantes.

1. En dehors du périmètre des servitudes « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier au choix :
  - a. Soit d'une emprise au sol maximale de 17% ;
  - b. Soit d'une hauteur de 6 m sur 20% de l'emprise au sol mentionnée à l'article UP9.
2. Dans le périmètre des servitudes « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 17%.

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

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

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



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

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

*Toute construction nouvelle ou tout bâtiment nouveau sont interdits.  
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du P.L.U.*

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

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

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

#### ARTICLE AUT2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

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

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

#### ARTICLE AUT 3 - ACCÈS ET VOIRIE

*Non réglementés.*

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

*Non réglementée.*

#### ARTICLE AUT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementées.*

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

*Non réglementée.*

ARTICLE AUT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions sont maintenues à une distance d'au moins 8 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
3. Les ouvrages techniques des services publics peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

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

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

ARTICLE AUT 9 - EMPRISE AU SOL

*Non réglementée.*

ARTICLE AUT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Non réglementé.*

ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

*Non réglementé.*

ARTICLE AUT 13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Non réglementés.*

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

ARTICLE AUT 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

*Non réglementée.*

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

*Non réglementées.*

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

*Non réglementées.*



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

## **TITRE III - ZONE A**

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

*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 5 sous-secteurs dont le sous-secteur Ah1 dont l'urbanisation ne peut se faire que sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.*
- Secteur Ap : secteur à enjeu patrimonial

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

1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
2. En particulier, sont interdits :
  - a. l'extraction de terre végétale,
  - b. toutes les activités d'« hébergement » et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires au sens de la réglementation en dehors des cas mentionnés à l'article A2.2,
  - c. les dépôts visés en Annexe n°3 du présent Règlement, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'exploitation agricole ou forestière,
  - d. les aménagements de parcs de stationnement,
  - e. les aménagements de terrains de tennis et autres aires de jeu ou de sport,
  - f. l'implantation de centrales photovoltaïques au sol,
  - g. Les hélisations.

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

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

1. Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes et à condition, pour les constructions nouvelles, de :
  - a. ne pas se situer en secteur Ai,
  - b. ne pas porter atteinte ou occulter les perceptibilités paysagères dans les cônes de vue indiqués au document graphique.

2. A 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 bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques réalisés, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent et se situer dans un rayon de 30 mètres par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.
  - b. Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires à condition que la construction soit isolée des terrains d'exploitation agricole par une haie végétale et dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 350m<sup>2</sup>, extensions comprises, sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique et économique dûment démontrée.
  - c. Les serres à condition 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.
  - d. Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
  - e. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
  - f. L'aménagement d'un local permettant la vente directe de produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire ou économique dûment démontrée.
  - g. Les affouillements et exhaussement de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux sous réserve des dispositions de l'article A4 ci-après relatives aux terrains d'une altitude inférieure à 20 mètres. 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.
  - h. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
3. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité et les sols agricoles, ni ne portent atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de logements :
- a. Les travaux d'adaptation, d'extension ou de rénovation des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques non agricoles existant à la date de l'approbation du P.L.U., à condition de justifier d'une surface de plancher existante d'au

*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.*

moins 60 m<sup>2</sup> et à condition que la construction soit isolée des terrains d'exploitation agricole par une haie végétale, dans la limite de :

- i. une extension de 30 % de la surface de plancher existante,
  - ii. d'une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup> extension et existant compris.
  - iii. A condition d'être intégré au volume du bâtiment à usage d'habitation, un garage d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> ;
  - iv. A condition de constituer une annexe d'un bâtiment à usage d'habitation et d'être implantés dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation principale existante :
    - une piscine, son pool-house et son local technique,
    - un abri de jardin,
    - Un abri à voiture.
- b. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonneries). Les enrochements cyclopéens sont interdits. Lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant ou un état naturel existant, des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserve de mesures d'intégration paysagère.

*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.*

4. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- a. Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- b. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale, à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

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

Peut être autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles, désigné en Annexe n°7 du présent Règlement. Leur 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, de façon à en préserver le caractère patrimonial.

*Les bâtiments désignés en annexe ont été sélectionnés en fonction de la contribution qu'ils peuvent apporter à la qualité du paysage agricole traditionnel de par 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.*

6. Peut être admise la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ainsi que la rénovation d'un bâtiment à condition que :

- a. La reconstruction soit réalisée à l'équivalent des surfaces de planchers détruites ou démolies.
- b. La destination soit identique à celle du bâti détruit ou démoli.
- c. Le projet favorise une meilleure intégration dans l'environnement naturel.
- d. Dans le cas d'un sinistre, la construction soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le

cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de dix ans suivant la date du sinistre.

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

7. A condition de se situer dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah, de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a. En complément et en lien avec les activités d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation à l'exception du sous-secteur Ah<sub>3</sub>, les constructions à usage d'activité, installations et ouvrages techniques, telles que la pratique de l'œnotourisme, la découverte gastronomique, l'accueil de séminaires ou d'expositions, 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, et obligatoirement sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement pour le sous-secteur Ah<sub>1</sub>.  
Dans le sous-secteur Ah<sub>3</sub>, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que le cadre d'un changement de destination de bâtiments existants.
- b. Dans tous les cas, la restructuration des ensembles construits existants dans ces secteurs suivra les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à chacun des secteurs.

*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.*

8. A condition de se situer dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ap, de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, peut être autorisé :

le changement de destination des bâtiments agricoles, désigné en Annexe n°7 du présent Règlement. Leur 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, de façon à en préserver le caractère patrimonial.

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

### ARTICLE A3 - 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. Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES 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 d'équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- e. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
  - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
  - ii. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

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

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

*Les 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.*

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

## 2.2. Eaux usées

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

## 3. Téléphone et électricité

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

## ARTICLE A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementées.*

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

1. Les constructions sont au minimum distantes :
  - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93,
  - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61,
  - c. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique, les constructions de plus de 1,20 mètre sont distantes d'au moins 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n°93.
3. Toutefois les distances prévues aux deux alinéas précédents peuvent être réduites dans les cas suivants :
  - a. extensions et rénovations des constructions existantes,
  - b. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
4. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
5. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

*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.*

6. 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.
7. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètre au moins des limites séparatives. En cas de construction existante, et dans le secteur Ah, une implantation différente pourra être autorisée.
2. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
3. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
4. 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.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

*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 A8 - 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 30 mètres au maximum.

#### ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions agrandies dans les conditions fixées à l'article A2-2 ci-dessus, pour ce qui concerne leurs annexes, est limitée comme suit :
  - a. La piscine ne devra pas excéder 4 % de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup>.
  - b. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses.
  - c. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée.

- d. 12 m<sup>2</sup> maximum pour l'abri de jardin.
  - e. 60 m<sup>2</sup> pour les abris à voitures.
2. Dans le secteur Ah, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est de :
- a. Sous-secteur Ah<sub>1</sub> – Val de Rian : 1200 m<sup>2</sup> dont un maximum de 350 m<sup>2</sup> à vocation d'habitation,
  - b. Sous-secteur Ah<sub>2</sub> - fermes relais : 900 m<sup>2</sup> dont un maximum de 350 m<sup>2</sup> à vocation d'habitation,
  - c. Sous-secteur Ah<sub>3</sub> – La Bouverie : 1000 m<sup>2</sup>,
  - d. Sous-secteur Ah<sub>4</sub> – Les Pradugues : 1200 m<sup>2</sup> dont un maximum de 350 m<sup>2</sup> à vocation d'habitation,
  - e. Sous-secteur Ah<sub>5</sub> – La Tourraque : 350 m<sup>2</sup>
3. Dans le secteur Ap, l'emprise au sol doit être conforme au schéma d'intention de l'annexe n°7 du présent Règlement.
4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

#### ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur est fixée à un maximum de :
  - a. 6 mètres.
  - b. 3,50 mètres pour les annexes.
3. Au-dessus de l'égout le sommet de la toiture, en forme de faîtage, ne devra pas dépasser de 2,50 mètres.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :
  - a. Constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
  - b. Equipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

#### ARTICLE A11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Dispositions générales

- a. Intégration au paysage environnant.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ruraux traditionnels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 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°7.
- b. Les tuiles mécaniques petit moule sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de ce type de tuiles.

## **3. Toutes constructions**

### **3.1. Coloris des constructions**

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°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 sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de tuiles mécaniques. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant.
- c. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

### **3.3. Façades**

- a. Sont 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 en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

### 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 mètre à l'horizontale et 1,80 mètre à la verticale pouvant servir de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.
- c. 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.
- d. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
  - iii. Haies vives, constituées d'essences locales mélangées,
  - iv. 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.
  - v. Les murs bahuts, les rondins de bois, et les panneaux en béton moulé dits « *décoratifs* » et autres dispositifs très urbains sont interdits.
- e. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique :
  - i. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre,
  - ii. Les clôtures sont composées de mailles larges ajourées gris pâle.
- f. Lorsqu'elles sont situées à plus de 50 mètres des bâtiments à protéger et de leurs annexes, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la faune sauvage.

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

*Une attention toute particulière sera apportée 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 11 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.*

*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.*

## 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.

- e. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales mélangées, haie pouvant être constituée de roselière dans la plaine.
- f. Les abords des campings à la ferme existants sont aménagés d'écrans de végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère. Tous travaux de modification doivent s'y conformer.

### 5. Eclairages extérieurs

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

### 6. 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°7).

## ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

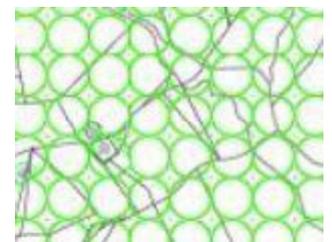
1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à 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.

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 distantes de 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n° 93.

3. Sont aménagés, autour des habitations, des espaces intermédiaires arborés isolant les surfaces cultivées des bâtiments habités ou recevant du public.
4. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

*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.*

pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.

5. Les surfaces artificialisées 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.
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 de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
  - b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

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

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

*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.*

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

*Non réglementé.*

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

*Non réglementées.*

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

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



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

## **TITRE IV - ZONE N**

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

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

*La zone N est divisée en différents secteurs :*

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

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

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

*Il convient de rappeler que dans les sites inscrits et classés, les campings pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping sont interdits sauf dérogations visées à l'article R111-33 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur.*

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

1. Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, sous réserve des dispositions prévues pour les secteurs spécifiques :
  - a. Les travaux d'adaptation et/ou de réfection des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du P.L.U.
  - b. Les installations, ouvrages et équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif tels que réseaux, voiries, parkings,

déchèterie avec ses locaux de gestion et de gardiennage (à l'exception des secteurs NL, Nm et Nm1) à condition qu'ils soient parfaitement intégrés à l'environnement.

- c. Les dépôts lorsqu'ils sont liés et/ou nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou à l'entretien de la plage.
- d. A l'exception du secteur Np, les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.

2. Dans le secteur Nc :

- a. Les campings existants à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50 emplacements à l'hectare, à l'exception des terrains de caravanage, ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou de changements de destination de leurs bâtiments d'exploitation.
- b. Les habitations légères de loisirs (H.L.L) visées au Code de l'Urbanisme dans les campings existants à la date d'approbation du P.L.U. ; leur nombre étant limité conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- c. Les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
- d. Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de 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.
- e. A condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation de ces activités ou d'un camping existant, les logements, dans la limite de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, extensions comprises, et d'une construction par camping, 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.
- f. Dans le sous-secteur Ncs, la reconstruction et l'extension 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 d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur, et s'effectuer sous forme de hameau.

3. Dans le secteur Nh :

- a. A condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement naturel et qu'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de logements :
  - i. La rénovation des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU,
  - ii. Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques existant à la date de l'approbation du P.L.U., à condition de justifier d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de :
    - une extension de 30 % de la surface de plancher existante,
    - une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup> extension et existant compris.

- A condition d'être intégré au volume du bâtiment à usage d'habitation, un garage d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> ;
  - A condition de constituer une annexe d'un bâtiment existant à usage d'habitation et implantés dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation principale existante :
    - une piscine,
    - un pool-house,
    - un abri de jardin.
- b. Dans le sous-secteur Nhs de taille et de capacité d'accueil limitées, et dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU :
- i. La restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés.
  - ii. Dans le sous-secteur Nhs<sub>1</sub>, peuvent être également autorisées la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes pour la création de logements à l'usage d'actifs saisonniers et conformes aux normes en vigueur pour ce type de logement.
  - iii. En cas d'extension en volume séparé, les constructions seront regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de sol, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence. Dans le sous-secteur Nhs<sub>1</sub>, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes devront conférer à l'ensemble ainsi restructuré la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.
4. Dans le secteur Nj :  
Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par jardin.
5. Dans le secteur NL :  
Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
  - b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
  - c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

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

- i. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - ii. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
- e. A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à la lutte contre l'incendie tels que :
- i. Création de zone « *pare-feu* ».
  - ii. Élargissement, extension, aménagement d'aires de retournement ou de stationnement des pistes forestières ou d'installations fixes telles que citernes, retenues d'eau, etc.

6. Dans le secteur Nm1 :

Seuls peuvent être autorisés :

- a. les émissaires des stations d'épuration
- b. les ouvrages utiles à la défense nationale.
- c. Les zones de mouillages et d'équipements légers indispensables à la maîtrise de la fréquentation et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption des impacts de mouillages forains non organisés, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de mouillage.

7. Dans le secteur Np :

- a. Les constructions, installations et aménagements dans les conditions prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.
- 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.

8. Peut être admise la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ainsi que la rénovation d'un bâtiment à condition que :

- a. la reconstruction soit réalisée à l'équivalent des surfaces de planchers détruites ou démolies,
- b. la destination soit identique à celle du bâti détruit ou démoli,
- c. le projet favorise une meilleure intégration dans l'environnement naturel,
- d. dans le cas d'un sinistre, la construction soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de dix ans suivant la date du sinistre.

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

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

Peut être autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles à caractère patrimonial, désigné en Annexe n°7 du présent Règlement. Leur 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, de façon à en préserver le caractère patrimonial.

*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.*

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

### ARTICLE N3 - ACCÈS ET VOIRIE

i.

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. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES 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

##### 2.1. Eaux pluviales

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

*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.*

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

- ii. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

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

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

## **2.2 Eaux usées**

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

## **3. Téléphone et électricité**

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

## **ARTICLE N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

1. Les constructions sont au minimum distantes :
  - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93,
  - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61,
  - c. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux extensions et rénovations des constructions existantes.

3. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
4. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

1. Les constructions doivent être implantées à 8 mètres au moins des limites séparatives. En cas de construction existante, et dans le secteur Nhs, une implantation différente pourra être autorisée.
2. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
3. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
4. Dans le secteur Np, les constructions peuvent être autorisées en limite du domaine public maritime.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

*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 N8 - 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 30 mètres au maximum.

#### ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions agrandies dans les conditions fixées à l'article N2-3 ci-dessus, pour ce qui concerne leurs annexes, est limitée comme suit :
  - a. La piscine ne devra pas excéder 4 % de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup>.
  - b. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les pool-houses.
  - c. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée.
  - d. 12 m<sup>2</sup> maximum pour l'abri de jardin.
  - e. 60 m<sup>2</sup> pour les abris à voitures.

2. Dans le sous-secteur Nhs : l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.
3. Dans le secteur Ncs : l'extension de l'emprise au sol des constructions, agrandies au titre de l'article N2-2.f ci-dessus, est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.
4. Dans les secteurs Nj : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m<sup>2</sup>.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

#### ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de :
  - a. 3,50 mètres,
  - b. 6 mètres dans les secteurs Ncs et Nhs,
  - c. 2 mètres pour les abris de jardin du secteur Nj.
3. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
  - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère,
  - b. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

#### ARTICLE N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ruraux traditionnels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. 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 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 sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de tuiles mécaniques. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant.
- c. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

### 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, frottés ou grattés fin.
- c. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

### 2.4. 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 mètre à l'horizontale et 1,80 mètre à la verticale pouvant servir de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.
- c. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- d. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- e. La hauteur des clôtures protégeant une installation classée peut dépasser cette limite.
- f. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
  - i. Haies vives, constituées d'essences locales mélangées.
  - 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."

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

*Une attention toute particulière sera apportée 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 11 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.*

- iii. Les murs bahuts, les rondins de bois, et les panneaux en béton moulé dits « *décoratifs* » et autres dispositifs très urbains sont interdits.
- g. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique :
  - i. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
  - ii. Les clôtures seront composées de mailles larges ajourées gris pâle.
- h. Lorsqu'elles sont situées à plus de 50 mètres des bâtiments à protéger et de leurs annexes, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la faune sauvage.

*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.*

### 2.5. Eclairages extérieurs

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

### 3. Constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial

Les projets portant sur les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial devront respecter les prescriptions contenues dans les fiches annexées au présent Règlement (Annexe n°7).

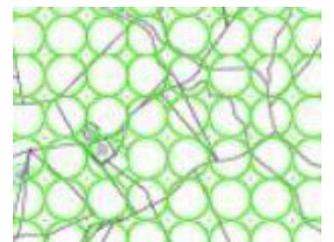
#### ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de :
  - a. Pour la première tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.
  - b. Pour la deuxième tranche entamée : 1 place en plus.
  - c. Puis 1 place / tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
2. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

*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 N13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à 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. Les surfaces artificialisées 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



*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.*

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.
4. 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 :
- 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
  - 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

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

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

5. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
6. 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.
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. 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.*

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

*Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.*

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

*Non réglementé.*

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

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

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

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



# Glossaire

**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.

**Annexe :**

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

**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, ...

**Bonus et bâtiment à énergie positive :**

Le bonus de constructibilité prévu au plan local d'urbanisme pourra être accordé sur la base de la définition réglementaire nationale des caractéristiques d'un bâtiment à énergie positive, et sous réserve des formalités que le maître d'ouvrage devra satisfaire pour qu'une demande de bonification soit recevable.

**Construction :**

Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations

**Construction existante :**

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

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

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

**Destinations et sous-destinations de constructions : appellations définies par la réglementation nationale :**

**1-Exploitation agricole et forestière**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

**2-Habitation**

- Logement
- Hébergement

**3-Commerce et activités de service**

**4-Artisanat et commerce de détail**

- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

### **5-Équipements d'intérêt collectif et services publics**

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacle*
- *Équipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

### **6-Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- *Industrie*
- *Entrepôt*
- *Bureau*
- *Centre de congrès et d'exposition*

### **Eaux usées domestiques :**

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

### **Emprise au sol :**

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

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

Les bassins sont considérés comme constituant une emprise au sol indépendamment de leur hauteur.

Inversement, les génoises, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus de l'emprise au sol, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les pergolas et ombrières non imperméables et non accessibles sont également exclus de l'emprise au sol.

### **Espaces libres :**

Espaces qui ne sont occupés par aucune construction ni installation.

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

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

### **Extension :**

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

**Façade :**

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

**Gabarit :**

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

**Hébergement :**

Se reporter à la définition des destinations ci-dessus.

**Interruption de façade :**

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

**Lambrequin :**

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

**Limites séparatives :**

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

**Limites séparatives latérales :**

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

**Local accessoire :**

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

**Marquise :**

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

**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.

**Pièce principale :**

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

**Pièce de service :**

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

**Projet commun :**

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



*Lambrequin dissimulant un volet roulant*



*Marquise*

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

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

**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 façade de 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.

**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 la façade 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.

**Rénovation :**

Démolition et reconstruction d'un bâtiment.

**Restauration :**

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

**Sous-sol :**

Volume utilisable d'une construction dont les quatre côtés sont situés entièrement au-dessous du niveau du sol naturel.

**Sur-toiture :**

Une sur-toiture est une toiture supportée par des poteaux, implantée au-dessus de la toiture-terrasse accessible d'une construction principale, qu'elle abrite du soleil et de la pluie.

**Terrain avant travaux :**

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

**Travaux confortatifs :**

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

**Voie ou emprise publique :**

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

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