



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1 Règlement écrit

VERSION 08/04/2024

**CITADIA**

une société  
du groupe **SCET**

GROUPEMENT

**CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN**

DOCUMENT DE TRAVAIL

## VOLUME 1 : Zones et articles

Préambule.....	7
TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines.....	9
chapitre I - zone UA.....	10
chapitre II - zone UB.....	30
chapitre III - zone UE.....	498
chapitre IV - zone UJ.....	64
Titre II - Dispositions applicables à la zone agricole.....	88
Chapitre V - zone A.....	91
Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles	1153
Chapitre VI - zone N.....	1164
Glossaire .....	1388

## VOLUME 2 : Annexes du Règlement

Annexe 1 : Prise en compte du risque inondation.....	137
Annexe 2 : Prise en compte du risque d'incendie de forêt.....	147
Annexe 3 : Prescriptions de protection du patrimoine .....	152
Annexe 4 : Sites ou vestiges archéologiques .....	162
Annexe 5 : Définition des installations et dépôts visés à l'article 1- Occupation du sol interdite - du Titre I .....	166
Annexe 6 : Conditions de mesure des hauteurs des constructions .....	168
Annexe 7 : Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de construction directement nécessaires à son activité .....	172
Annexe 8 : Etude chromatique et palette couleurs .....	174
Annexe 9 : Les bâtiments agricoles remarquables bénéficiant d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.....	186
Annexe 10 : Espèces Exotiques Végétales Envahissantes.....	228

DOCUMENT DE TRAVAIL  
Document de travail

# Volume 1

DOCUMENT DE TRAVAIL  
Document de travail

DOCUMENT DE TRAVAIL

# Préambule

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

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

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

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

Le code de l'urbanisme rappelle que le territoire français est le patrimoine commun de la nation. A ce titre, le règlement national d'urbanisme énoncé dans le code de l'urbanisme peut s'opposer directement à la délivrance d'une autorisation, par exemple les règles spécifiques au littoral, relatives à la protection du paysage ou à la sécurité des personnes ou des biens. C'est pourquoi les constructibilités (emprises au sol, hauteurs, etc.) indiquées dans le plan local d'urbanisme sont des maximums admissibles sous réserve du respect d'autres dispositions.

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

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.*

DOCUMENT DE TRAVAIL

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

## **CHAPITRE I - ZONE UA**

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

*La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs :*

*Un secteur UAa : recouvre la partie du village ancien, autrefois entourée de remparts et où la configuration des rues ne permet pas le passage des automobiles.*

*Un secteur UAb de rénovation urbaine, correspondant à l'hôtel du Baou à proximité immédiate du village. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*Un secteur UAc correspondant au hameau mixte d'habitat et d'activités du Colombier.*

*Un secteur UAh : hameau des Combes Jauffret.*

*Un secteur UAm : correspondant au hameau du Merlier.*

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

A l'exception des lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les constructions, installations ou équipements des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement.

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.

#### **ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

En application du code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires d'éventuels futurs Plans de prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique peut être autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique s'apprécie en particulier en termes de volume et d'implantation. La reconstruction doit permettre le respect des normes actuelles environnementales voire des normes plus vertueuses.

#### **ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

*Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, les modifications à lui apporter peuvent être autorisées :*

- *Lorsqu'elles n'aggravent pas la non-conformité ;*
- *Lorsqu'elles ont pour effet de rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions en question ;*
- *Lorsque ces modifications sont étrangères aux dispositions méconnues.*

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

**ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION**

La commune de Ramatuelle est concernée par plusieurs aléas inondation par débordement des cours d'eau du territoire. Une étude hydraulique des fleuves côtiers de la baie de Pampelonne a été mandatée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Celle-ci fait état d'une cartographie des zones inondables, qui identifie trois niveaux d'aléas : aléa très fort, aléa fort et aléa modéré.

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

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de la commune de Ramatuelle sont traduits à la suite d'un croisement entre l'aléa d'inondation connu et l'enjeu reconnu sur le secteur (centre urbain, autres zones urbanisées, zones pas ou peu urbanisées).

Un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (I1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque inondation, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (I2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques :

**Dans toutes les zones soumises au risque inondation :**

- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Le changement de destination d'un site ou d'un bâtiment lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens est interdit.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, sont interdits sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée, avec la mise en place d'un dispositif permanent de balisage et de retenu.
- Les installations légères d'ouvrages techniques d'intérêt public (de types poteaux, pylônes, antennes...) et de mobilier urbain sont autorisées.
- Les parties de bâtiments situées sous la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sols et de murs, protection phonique et thermique doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.

La côte de référence correspond aux lignes d'isocote. Les lignes d'isocote sont les courbes de niveaux, présentes sur le règlement graphique dédié aux risques et aux aléas, des altitudes atteintes par les eaux lors d'inondations dites « centennale ». Celle-ci peut être calculée en tout point de la zone inondable, par interpolation linéaire entre les différentes lignes d'isocote.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 1 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

#### **Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Risque de ruissellement**

Tous les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit.

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

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

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

#### **ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA SUBMERSION MARINE**

La commune de Ramatuelle est concernée par un aléa de submersions marine. Il s'agit d'un phénomène lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte, et une forte houle. Un porter-à-connaissance de l'aléa submersion marine a été établi par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant du 13 décembre 2019, renseignant son intensité sur les communes du littoral varois.

A travers un traitement de l'aléa, un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (SM1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque de submersion marine, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (SM2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

**Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Règles applicables dans les zones rouges (SM1) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Règles applicables dans les zones bleues (SM2) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN**

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

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

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

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

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexés au présent PLU.

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

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

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

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

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

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	

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

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

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques sur le territoire de Ramatuelle, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant de mai 2021.

En termes de risque d'incendie feux de forêt, au regard du croisement de l'intensité de l'aléa, des enjeux (personnes et biens) et de la défendabilité, le règlement graphique (synthèse des risques) identifie 3 secteurs :

**la zone F1**

Dans cette zone, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. De manière exceptionnelle, des secteurs F1p sont repérés au sein de la zone F1 identifiant les secteurs de projet, où est permis la réalisation d'opération d'ensemble. La constructibilité y est admise, sous réserve d'une identification précise du risque et de la définition de prescriptions strictes, détaillant les mesures de réduction des conséquences du risque incendie à travers une réflexion d'ensemble (résistance des matériaux, règles de construction, moyens de défense, etc.).

- **la zone F2**

Dans cette zone, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti. La constructibilité doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie.

- **la zone PCR**

Dans ces zones, peu concernées par le risque, s'appliquent les dispositions particulières et générales du présent règlement.

Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 2 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

**Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

Des **Obligations Légales de Débroussaillage** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du

débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

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

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

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

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

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

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation, sous réserve des dispositions réglementaires relatives à l'eau de boisson, est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas. De tels dispositifs doivent obligatoirement être équipés de fermetures empêchant les moustiques d'y entrer et pondre leurs œufs – couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

#### **ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE**

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

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

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

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

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

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

L'aménagement d'hélistation est interdit sur le territoire de la commune.

#### **ARTICLE DG12 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Exemple d'étoile avec

numéro :



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

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

Il convient de :

- conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment : volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures... Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- conserver les modénatures et les décors existants (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, pierres de marche, marquise, génoise, console, décors peints, carreaux de céramique, sculptures, niches, etc.) et proscrire tout éléments masquant tout ou partie de ces ornements ;
- dissimuler les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère (à ce titre, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite) ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ;
- conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fontaines, restanques, rocailles....) ;

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

### **ARTICLE DG13 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE**

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA...), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses devront :

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

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passée une certaine heure ;

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

#### En dehors des normes imposées

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

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

#### **ARTICLE DG14 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE**

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

#### **ARTICLE DG15 – PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE**

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

#### **ARTICLE DG16 – DIVISIONS PARCELLAIRES**

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

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES****SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,  
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS****ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
INTERDITS**

1. Les installations et dépôts définis à l'annexe 4 du présent règlement.
2. Les ouvertures et les exploitations de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sol.
3. Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations.
4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
5. Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
7. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
8. L'activité de restauration en secteur UAc.
9. Les dépôts de toute nature (déchets, matériaux, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...).
11. Les hélistations.
12. 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  
SOU MIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES**

1. Dans le secteur UA<sub>h</sub> : les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition
  - a. 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. Dans le secteur UAAb : secteur destiné au projet de rénovation d'un hôtel existant, dans les conditions définies au sein de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) du secteur n°9.
3. Dans les lotissements, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :
  - a. la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
  - b. L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.
  - c. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le plan local d'urbanisme qui s'appliquent. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées sur chacun des lots.
4. Peuvent être autorisés sous conditions :
  - a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions légales ou réglementaires relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - b. Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises peuvent être autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements doivent être limités à la zone de construction.

<b>SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
--

**ARTICLE UA3 - 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 UAb : l'implantation des constructions (issues de la démolition reconstruction) par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter un recul minimal de :
  - a. 10 mètres de l'axe de la R.D. 61
  - b. 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans le cas de :

- a. Rénovation, aménagement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,
  - b. Configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
3. Dans le secteur UAh : 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.
  4. Dans le secteur UAc : 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.

Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans le cas de :

- a. Restauration, aménagement 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).

#### **ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées :
  - a. Soit sur une des limites séparatives,
  - b. Soit en recul de 2 mètres minimum 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.

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.

2. Les servitudes de cour commune sont interdites.
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 UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UA6 - EMPRISE AU SOL**

1. Dans le secteur UAb : Non réglementé.
2. Dans le secteur UAh : L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas dépasser 5800 m<sup>2</sup>.
2. Dans le secteur UAc : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain constructible.

#### **ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'Annexe n°7 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 du toit 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 jouxtent ;
    - ii. Tout projet portant une atteinte significative à la perspective remarquable sur la plaine depuis la rue Victor-Léon pourra être refusé.

- c. Les travaux sur les constructions existantes dans le périmètre de ces servitudes ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur au faitage.
5. Dans le secteur UAb, la hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de 3,5 mètres par rapport à la RD 61 le long de cette voie et sur le reste du secteur, la hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de 9 mètres par rapport au terrain naturel (avant travaux).
6. 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.
7. Dans le secteur UAm, la hauteur des constructions existantes avant l'approbation du plan local d'urbanisme ne peut être augmentée.
8. Dans le secteur UAh, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé afin de faciliter l'insertion des parkings en sous-œuvre tout en réduisant le terrassement du site, dans la limite de 0,50 mètre. Ponctuellement, cette hauteur peut encore dépasser de 1,50 mètre en cas d'accident de relief.
9. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages ou de fosses pour éleveurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.

## ARTICLE UA8 - 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 édicules 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 faîtage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée.
  - ii. Matériaux de couverture :
    - Hormis pour les réfections à l'identique de toitures en tuiles mécaniques plates, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal » anciennes ou vieilles. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la tonalité générale des tuiles dans le quartier.
  - iii. Descentes et gouttières :
    - Les descentes et gouttières conservent leurs dispositions traditionnelles en zinc, avec dauphin en fonte le cas échéant.
- b. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.

#### 3.3. Façades

- a. Les façades des bâtiments à édifier et leurs menuiseries s'inscrivent dans la gamme des techniques traditionnelles à la chaux et les teintes définies dans la palette annexée au présent Règlement (Annexe n°6.1).
- 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.

*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.*

- c. Les climatiseurs, pompes à chaleur et paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.
- d. Pour les constructions édifiées avant 1960 inscrites dans les secteurs de protection du centre historique indiqués au document graphique, les couleurs de façades sont obtenues par badigeon de chaux ou peinture à la chaux. Les enduits teintés dans la masse sont interdits.

### 3.4. Clôtures et portails

- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- b. Dans le secteur UAc :
  - i. Les clôtures seront transparentes, constituées d'un grillage à treillis soudé et à maille rectangulaire de couleur gris clair, ou à écran végétal.
  - ii. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,50 mètre.
  - iii. Est toutefois autorisée, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise, sans que leur linéaire total n'excède 5 mètres

### 3.5. Ouvertures

- a. La hauteur des fenêtres et des portes piétonnes doit être plus importante que leur largeur et se conformer à la proportion des ouvertures traditionnelles.
- b. Des ouvertures de proportions différentes pourront être admises dans les secteurs UAb, UAh, et UAm, à condition qu'elles respectent la logique architecturale de l'ensemble.

### 3.6. Volets, store et menuiserie

- a. Les portes de garages doivent respecter l'aspect des portes de remises traditionnelles du village. Les portes de garages basculantes et métalliques sont interdites.
- b. Dans le secteur UAa, les volets roulants et/ou de type industriel sont interdits.
- c. En cas d'impossibilité, les volets sont intérieurs ou rabattables en tableau des baies.
- d. 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.

*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 UA9 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

1. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
2. Excepté pour l'activité hôtelière, les places de stationnement commandées sont interdites. Toutes les places doivent pouvoir fonctionner indépendamment les unes des autres.
3. Le nombre de places de stationnement est au minimum de :

Dans le secteur UAh :

- a. 2 places de stationnement par logement.
- b. 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

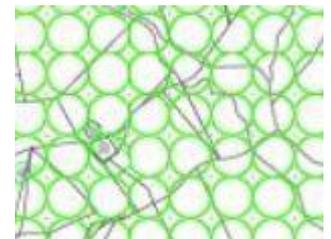
Dans le secteur UAc :

- 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.

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

**ARTICLE UA10 - 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 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 perméable, 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 :



*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.*

- a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
  - b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable ou sous le poolhouse. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, une implantation différente pourra être autorisée.
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 principaux identifiés sur les documents graphiques,
    - b. 5 mètres de chacune des rives du ruisseau de la Liquette, des ruisseaux temporaires et de l'axe des fonds de vallons.
    - c. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
  8. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe : Espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur).
  9. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

**ARTICLE UA11 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**ARTICLE UA12 - ACCÈS ET VOIRIE**

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la sécurité civile et du ramassage des ordures ménagères. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAa.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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 UA13 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Interface public-privé

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

### 2. Eau

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

### 3. Assainissement

#### 3.1. Eaux pluviales

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- 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.  
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 du tracé du ruisseau, la servitude s'applique dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

#### 3.2. Eaux usées

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

#### 3.3. Rejets industriels

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

### 4. Téléphone et électricité

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

**5. Réseaux de communications électroniques**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

*Zone résidentielle d'habitat, de services, d'activités touristiques et de loisirs. Elle recouvre une partie du quartier de Bonne Terrasse.  
La zone comprend un secteur UB1 de rénovation urbaine correspondant à un village de vacances ancien et couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

A l'exception des lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les constructions, installations ou équipements des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement.

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.

#### **ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

En application du code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires d'éventuels futurs Plans de prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique peut être autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique s'apprécie en particulier en termes de volume et d'implantation. La reconstruction doit permettre le respect des normes actuelles environnementales voire des normes plus vertueuses.

#### **ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions régulièrement édifiées et qui sont :

- soit destinés à rendre l'immeuble conforme aux dispositions réglementaires méconnues,
- soit étrangers aux dispositions méconnues.

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

#### **ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION**

La commune de Ramatuelle est concernée par plusieurs aléas inondation par débordement des cours d'eau du territoire. Une étude hydraulique des fleuves côtiers de la baie de Pampelonne a été mandatée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Celle-ci fait état d'une cartographie des zones inondables, qui identifie trois niveaux d'aléas : aléa très fort, aléa fort et aléa modéré.

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

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de la commune de Ramatuelle sont traduits à la suite d'un croisement entre l'aléa d'inondation connu et l'enjeu reconnu sur le secteur (centre urbain, autres zones urbanisées, zones pas ou peu urbanisées).

Un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (I1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque inondation, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (I2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

#### Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques :

##### **Dans toutes les zones soumises au risque inondation :**

- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Le changement de destination d'un site ou d'un bâtiment lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens est interdit.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, sont interdits sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée, avec la mise en place d'un dispositif permanent de balisage et de retenu.
- Les installations légères d'ouvrages techniques d'intérêt public (de types poteaux, pylônes, antennes...) et de mobilier urbain sont autorisées.
- Les parties de bâtiments situées sous la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sols et de murs, protection phonique et thermique doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.

La côte de référence correspond aux lignes d'isocote. Les lignes d'isocote sont les courbes de niveaux, présentes sur le règlement graphique dédié aux risques et aux aléas, des altitudes atteintes par les eaux lors d'inondations dites « centennale ». Celle-ci peut être calculée en tout point de la zone inondable, par interpolation linéaire entre les différentes lignes d'isocote.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 1 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

#### **Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Risque de ruissellement**

Tous les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit.

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

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

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

#### **ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA SUBMERSION MARINE**

La commune de Ramatuelle est concernée par un aléa de submersions marine. Il s'agit d'un phénomène lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte, et une forte houle. Un porter-à-connaissance de l'aléa submersion marine a été établi par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant du 13 décembre 2019, renseignant son intensité sur les communes du littoral varois.

A travers un traitement de l'aléa, un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (SM1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque de submersion marine, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;

- **Zones « Bleues » (SM2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

**Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Règles applicables dans les zones rouges (SM1) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Règles applicables dans les zones bleues (SM2) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN**

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

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

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

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

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexés au présent PLU.

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

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

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

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

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

	I	II	III	IV
Zone 1				
Zone 2	aucune exigence			<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		<b>PS-MI</b> <sup>1</sup>	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		<b>PS-MI</b> <sup>1</sup>	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		<b>CP-MI</b> <sup>2</sup>	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	<b>Eurocode 8</b> <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

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

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

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques sur le territoire de Ramatuelle, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant de mai 2021.

En termes de risque d'incendie feux de forêt, au regard du croisement de l'intensité de l'aléa, des enjeux (personnes et biens) et de la défendabilité, le règlement graphique (synthèse des risques) identifie 3 secteurs :

### la zone F1

Dans cette zone, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. De manière exceptionnelle, des secteurs F1p sont repérés au sein de la zone F1 identifiant les secteurs de projet, où est permis la réalisation d'opération d'ensemble. La constructibilité y est admise, sous réserve d'une identification précise du risque et de la définition de prescriptions strictes, détaillant les mesures de réduction des conséquences du risque incendie à travers une réflexion d'ensemble (résistance des matériaux, règles de construction, moyens de défense, etc.).

- **la zone F2**

Dans cette zone, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti. La constructibilité doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie.

- **la zone PCR**

Dans ces zones, peu concernées par le risque, s'appliquent les dispositions particulières et générales du présent règlement.

**Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 2 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

**Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

Des **Obligations Légales de Débroussaillage** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du

débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

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

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

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

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

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

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation, sous réserve des dispositions réglementaires relatives à l'eau de boisson, est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas. De tels dispositifs doivent obligatoirement être équipés de fermetures empêchant les moustiques d'y entrer et pondre leurs œufs – couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

#### **ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE**

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

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

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

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

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

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

L'aménagement d'hélistation est interdit sur le territoire de la commune.

#### **ARTICLE DG12 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Exemple d'étoile avec

numéro :



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

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

Il convient de :

- conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment : volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures... Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- conserver les modénatures et les décors existants (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, pierres de marche, marquise, génoise, console, décors peints, carreaux de céramique, sculptures, niches, etc.) et proscrire tout éléments masquant tout ou partie de ces ornements ;
- dissimuler les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère (à ce titre, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite) ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ;
- conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fontaines, restanques, rocailles....) ;

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

### **ARTICLE DG13 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE**

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA...), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses devront :

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

Les installations pourront par exemple :

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

#### En dehors des normes imposées

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

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

#### **ARTICLE DG14 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE**

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

#### **ARTICLE DG15 – PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE**

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

#### **ARTICLE DG16 – DIVISIONS PARCELLAIRES**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

#### **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 et les exploitations de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sol.
3. Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations.
4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
5. Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
7. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
8. Les dépôts de toute nature (déchets, matériaux, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
9. Les hélistations.

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

Peuvent être autorisés sous conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve sous réserve des dispositions légales ou réglementaires relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises peuvent être autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements doivent être limités à la zone de construction. Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. Aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
  - b. Aux exhaussements liés à des opérations nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.

3. Secteur UB1 : les constructions destinées à la rénovation du village vacances existant, à condition qu'ils tendent à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BEPOS).

<b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
--

**ARTICLE UB3 - 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.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de la rénovation, restauration, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

**ARTICLE UB4 - 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.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de rénovation, restauration, aménagement et extension de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

2. Les servitudes de cour commune sont interdites.

**ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**ARTICLE UB6 - EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation 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 :
    - i. 4 % de l'unité foncière pour le bassin 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 le pool-house,
    - iii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine,
    - iv. 12 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin,

- v. 60 m<sup>2</sup> pour les abris à voitures.
  - vi. 60 m<sup>2</sup> pour les garages
  - vii. 30% de l'emprise de la construction principale pour les terrasses couvertes
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.

## ARTICLE UB7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°7 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.
5. Les murs de soutènements sont limités à 2 mètres de hauteur. Exceptés pour les murs situés de part et d'autre de la descente de garage, qui peuvent atteindre une hauteur de 2,50 m maximum depuis le pied de façade du garage. Cette portion de façade n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur de la construction.

## ARTICLE UB8 - 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. Les toitures terrasses peuvent être autorisées.

### 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, frottés ou grattés fin dans la palette annexée au présent Règlement (Annexe n°6.1).
- b. Les climatiseurs, pompes à chaleur et paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

### 2.4. Clôtures et portails

- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- b. Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans le voisinage, en relation notamment avec les clôtures aux alentours ainsi qu'avec l'architecture de l'immeuble à protéger.
- c. Les clôtures doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
  - Haies vives d'essences locales mélangées,
  - Grillages végétalisés,
  - Éléments de ferronnerie,
  - Éléments de bois.
- d. L'aspect final doit rester végétal, les clôtures en bois et métal sont ajourées et doublées de haies végétales variées d'essences locales.
- e. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.

### 2.5. Cours anglaises

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

*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.*

pas comprise dans le calcul de la hauteur totale de la construction

- b. Les cours anglaise attenantes à une rampe d'accès aux garages sont interdites
- c. Leur dimensionnement est défini par une profondeur de 1m maximum depuis la façade et par une largeur égale à celle de la baie augmentée de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm d'écoinçon.

### 2.6. Murs de soutènements

- a. Ces éléments structurels et architecturaux se doivent de participer à l'intégration du projet dans le paysage de par leurs caractéristiques.
- b. Ils ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres sauf dispositions spécifiées à l'article 10, ni une longueur de 20 mètres.
- c. Ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés selon la technique de la pierre sèche (non maçonnée).
- d. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

## ARTICLE UB9 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

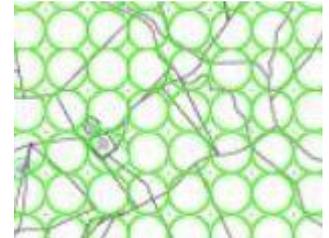
1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Excepté pour l'activité hôtelière, les places de stationnement commandées sont interdites. Toutes les places doivent pouvoir fonctionner indépendamment les unes des autres.
4. 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.
5. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

La capacité de stationnement des bâtiments en véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'en 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 UB10 - 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. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 50 % de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. La zone UB est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires. Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol. A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.
5. Les surfaces artificialisées doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :
  - a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
  - b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable ou sous le poolhouse sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.
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 espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon, dont le besoin en eau est incompatible avec l'évolution du climat et des ressources en eau de la région, est interdit. De même, les surfaces de gazon synthétique sont interdites. Seront mises en œuvre des espèces plantées constituant des alternatives au gazon, disposant d'un enracinement suffisamment profond et donc capables de résister à une absence d'arrosage en période de sécheresse.
8. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

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

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

ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe : Espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur).

9. 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.
  - c. A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.
  - d. 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.
10. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

#### **ARTICLE UB11 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UB12 - 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.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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 UB13 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1. Interface public-privé**

Tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux

poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

## 2. Eau

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

## 3. Assainissement

### 3.1. Eaux pluviales

- a. 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.*

### 3.2. Eaux usées

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

## 4. Téléphone et électricité

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

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

**5. Réseaux de communications électroniques**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

## **CHAPITRE III - ZONE UE**

*La zone accueille des activités économiques ainsi que des logements ou hébergements particulièrement utiles à l'activité économique. Elle comporte :*

- un secteur UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situées aux Tourneils*
- un secteur UEv adapté aux activités de la cave coopérative situé aux Boutinelles permettant d'accompagner une éventuelle évolution de la destination de l'immobilier existant à des fins d'intérêt général.*

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

A l'exception des lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les constructions, installations ou équipements des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement.

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.

#### **ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS**

En application du code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires d'éventuels futurs Plans de prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique peut être autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique s'apprécie en particulier en termes de volume et d'implantation. La reconstruction doit permettre le respect des normes actuelles environnementales voire des normes plus vertueuses.

#### **ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions régulièrement édifiées et qui sont :

- soit destinés à rendre l'immeuble conforme aux dispositions réglementaires méconnues,
- soit étrangers aux dispositions méconnues.

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

#### **ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION**

La commune de Ramatuelle est concernée par plusieurs aléas inondation par débordement des cours d'eau du territoire. Une étude hydraulique des fleuves côtiers de la baie de Pampelonne a été mandatée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Celle-ci fait état d'une cartographie

des zones inondables, qui identifie trois niveaux d'aléas : aléa très fort, aléa fort et aléa modéré.

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

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de la commune de Ramatuelle sont traduits à la suite d'un croisement entre l'aléa d'inondation connu et l'enjeu reconnu sur le secteur (centre urbain, autres zones urbanisées, zones pas ou peu urbanisées).

Un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (I1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque inondation, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (I2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

#### Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques :

##### **Dans toutes les zones soumises au risque inondation :**

- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Le changement de destination d'un site ou d'un bâtiment lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens est interdit.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, sont interdits sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée, avec la mise en place d'un dispositif permanent de balisage et de retenu.
- Les installations légères d'ouvrages techniques d'intérêt public (de types poteaux, pylônes, antennes...) et de mobilier urbain sont autorisées.
- Les parties de bâtiments situées sous la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sols et de murs, protection phonique et thermique doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.

La côte de référence correspond aux lignes d'isocote. Les lignes d'isocote sont les courbes de niveaux, présentes sur le règlement graphique dédié aux risques et aux aléas, des altitudes atteintes par les eaux lors d'inondations

dites « centennale ». Celle-ci peut être calculée en tout point de la zone inondable, par interpolation linéaire entre les différentes lignes d'isocote.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 1 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

#### **Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA SUBMERSION MARINE**

La commune de Ramatuelle est concernée par un aléa de submersions marine. Il s'agit d'un phénomène lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte, et une forte houle. Un porter-à-connaissance de l'aléa submersion marine a été établi par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant du 13 décembre 2019, renseignant son intensité sur les communes du littoral varois.

A travers un traitement de l'aléa, un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (SM1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque de submersion marine, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (SM2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

#### Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Règles applicables dans les zones rouges (SM1) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Règles applicables dans les zones bleues (SM2) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Risque de ruissellement**

Tous les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit.

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

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

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

**ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN**

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

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

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

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

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retrait-gonflements des argiles sont annexés au présent PLU.

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

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

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

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

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

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	

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

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

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques sur le territoire de Ramatuelle, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant de mai 2021.

En termes de risque d'incendie feux de forêt, au regard du croisement de l'intensité de l'aléa, des enjeux (personnes et biens) et de la défendabilité, le règlement graphique (synthèse des risques) identifie 3 secteurs :

- **la zone F1**

Dans cette zone, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. De manière exceptionnelle, des secteurs F1p sont repérés au sein de la zone F1 identifiant les secteurs de projet, où est permis la réalisation d'opération d'ensemble. La constructibilité y est admise, sous réserve d'une identification précise du risque et de la définition de prescriptions strictes, détaillant les mesures de réduction des conséquences du risque incendie à travers une réflexion d'ensemble (résistance des matériaux, règles de construction, moyens de défense, etc.).

- **la zone F2**

Dans cette zone, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti. La constructibilité doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie.

- **la zone PCR**

Dans ces zones, peu concernées par le risque, s'appliquent les dispositions particulières et générales du présent règlement.

Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 2 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

**Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

Des **Obligations Légales de Débroussaillage** (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du

débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

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

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

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

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

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

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation, sous réserve des dispositions réglementaires relatives à l'eau de boisson, est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas. De tels dispositifs doivent obligatoirement être équipés de fermetures empêchant les moustiques d'y entrer et pondre leurs œufs – couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

#### **ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU DISQUE DE POLLUTION SONORE**

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

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

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

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

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

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

L'aménagement d'hélistation est interdit sur le territoire de la commune.

#### **ARTICLE DG12 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Le PLU figure les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Exemple  
d'étoile avec

numéro :



DOCUMENT DE TRAVAIL

**ARTICLE DG13 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE**

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA...), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses devront :

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

Les installations pourront par exemple :

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

En dehors des normes imposées

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

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

**ARTICLE DG14 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE**

- a. Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone :

Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement devront être équipés de gaines pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- b. Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers :

Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

**ARTICLE DG15 – PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE**

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

**ARTICLE DG16 – DIVISIONS PARCELLAIRES**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

**DISPOSITIONS PARTICULIERES****SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,  
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****ARTICLE UE1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
INTERDITS**

1. 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  
SOUVIS 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. En UEv, l'hébergement pour travailleurs saisonniers.

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES,  
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET  
PAYSAGERE****ARTICLE UE3 - 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.

#### **ARTICLE UE4 - 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. Les servitudes de cour commune sont interdites.

#### **ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL**

1. En secteurs UEa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain constructible.

#### **ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Les hauteurs sont mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°7 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de 5 mètres en secteur UEa.
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 UE8 - 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

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

## 3. Toutes constructions

### 3.1. Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°6.

### 3.2. Toitures

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

### 3.3. Façades

- a. Sont interdits, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être lissés, frottassés ou grattés fin.
- b. Les climatiseurs, les pompes à chaleur et les paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

### 3.4. Clôtures et portails

- a. La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :
- b. Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique et de zone de recul seront transparentes, constituées d'un grillage à treillis soudé et à maille rectangulaire de couleur gris clair, ou à écran végétal.
- c. Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,50 mètre. Est toutefois autorisée, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 5 mètres.

### 3.5. Cours anglaises

- a. La hauteur totale des cours anglaises ne peut pas excéder la hauteur du sous-sol avec un maximum de 3m pour le mur de soutènement s'y accolant. La hauteur des cours anglaise n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur totale de la construction
- b. Les cours anglaise attenantes à une rampe d'accès aux garages sont interdites
- c. Leur dimensionnement est défini par une profondeur de 1m maximum depuis la façade et par une largeur égale à celle de la baie augmentée de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm d'écoinçon.

### 3.6. Murs de soutènements

- a. Ces éléments structurels et architecturaux se doivent de participer à l'intégration du projet dans le paysage de par leurs caractéristiques.
- b. Ils ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres sauf dispositions spécifiées à l'article 10, ni une longueur de 20 mètres.
- c. Ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés selon la technique de la pierre sèche (non maçonnée).
- d. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

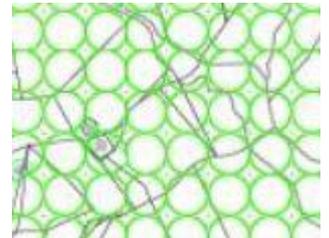
## ARTICLE UE9 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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 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 présupposé.*

## ARTICLE UE10 - 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.



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

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 et local technique : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface de plage. Le local technique de la piscine doit être réalisé sous une emprise imperméable (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.
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. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
7. Les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon, dont le besoin en eau est incompatible avec l'évolution du climat et des ressources en eau de la région, est interdit. De même, les surfaces de gazon synthétique sont interdites. Seront mises en œuvre des espèces plantées constituant des alternatives au gazon, disposant d'un enracinement suffisamment profond et donc capables de résister à une absence d'arrosage en période de sécheresse.
8. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe : *Espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur*).

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

#### **ARTICLE UE11 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Par-delà les obligations définies par la législation et la réglementation nationales, les bâtiments tendent à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BEPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE12 - 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 UE13 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Interface public-privé

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

#### 2. Eau

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

#### 3. Assainissement

##### 3.1. Eaux pluviales

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

##### 3.2. Eaux usées

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

##### 3.3. Rejets industriels

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

**4. Téléphone et électricité**

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

**5. Réseaux de communications électroniques**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

## CHAPITRE IV - ZONE UJ

*Zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités où le couvert arboré doit demeurer prédominant et les constructions particulièrement bien intégrées au paysage et à l'environnement. Cette zone recouvre les lotissements des quartiers de Pampelonne centre et de l'Escalet, reliefs proches du rivage, ainsi que des piémonts plus en retrait du rivage mais particulièrement perceptibles dans le grand paysage depuis la route départementale n°93, axe de découverte du site de la Presqu'île de St-Tropez à la sortie de l'agglomération tropézienne. En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, la commune entend conserver à cette zone un aspect végétal prédominant en y évitant toute minéralisation du paysage par densification du bâti, qui doit demeurer discret.*

*L'extension de l'urbanisation par densification ne doit pas modifier la physionomie de la zone, qu'il s'agisse des espaces et notamment des collines proches du rivage, ou d'espaces plus en retrait vers l'intérieur des terres. Dans cette zone, les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des cas de rénovation de constructions existantes ou de réalisations d'annexes aux constructions principales existantes. Les extensions de constructions existantes sont modérées et les constructions ne doivent pas, en toutes circonstances, dépasser un plafond maximal.*

*La zone comporte :*

- des secteurs UJ 1 et UJ 2 correspondant à des caractéristiques paysagères d'ensemble légèrement différentes ;
- Une servitude « non altius tollendi » où la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée ;
- un secteur UJb spécifique de copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière, les « Bastidons de Pampelonne », les « Résidences de Pampelonne et les « Jardins du Pinet ».

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

### DISPOSITIONS GENERALES

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

A l'exception des lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les constructions, installations ou équipements des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement.

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.

#### ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIES OU DEMOLIS

En application du code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires d'éventuels futurs Plans de prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique peut être autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique s'apprécie en particulier en termes de volume et d'implantation. La reconstruction doit permettre le respect des normes actuelles environnementales voire des normes plus vertueuses.

### ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions régulièrement édifiées et qui sont :

- soit destinés à rendre l'immeuble conforme aux dispositions réglementaires méconnues,
- soit étrangers aux dispositions méconnues.

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

### ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION

La commune de Ramatuelle est concernée par plusieurs aléas inondation par débordement des cours d'eau du territoire. Une étude hydraulique des fleuves côtiers de la baie de Pampelonne a été mandatée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Celle-ci fait état d'une cartographie des zones inondables, qui identifie trois niveaux d'aléas : aléa très fort, aléa fort et aléa modéré.

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

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de la commune de Ramatuelle sont traduits à la suite d'un croisement entre l'aléa d'inondation connu et l'enjeu reconnu sur le secteur (centre urbain, autres zones urbanisées, zones pas ou peu urbanisées).

Un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (I1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque inondation, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (I2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

#### Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques :

##### **Dans toutes les zones soumises au risque inondation :**

- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

- Le changement de destination d'un site ou d'un bâtiment lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens est interdit.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, sont interdits sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée, avec la mise en place d'un dispositif permanent de balisage et de retenu.
- Les installations légères d'ouvrages techniques d'intérêt public (de types poteaux, pylônes, antennes...) et de mobilier urbain sont autorisées.
- Les parties de bâtiments situées sous la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sols et de murs, protection phonique et thermique doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.

La côte de référence correspond aux lignes d'isocote. Les lignes d'isocote sont les courbes de niveau, présentes sur le règlement graphique dédié aux risques et aux aléas, des altitudes atteintes par les eaux lors d'inondations dites « centennale ». Celle-ci peut être calculée en tout point de la zone inondable, par interpolation linéaire entre les différentes lignes d'isocote.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 1 du présent règlement.

Les constructions, installations, et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

#### **Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Risque de ruissellement**

Tous les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit.

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

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

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

#### **ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA SUBMERSION MARINE**

La commune de Ramatuelle est concernée par un aléa de submersions marine. Il s'agit d'un phénomène lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte, et une forte houle. Un porter-à-connaissance de l'aléa submersion marine a été établi par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant du 13 décembre 2019, renseignant son intensité sur les communes du littoral varois.

A travers un traitement de l'aléa, un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (SM1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque de submersion marine, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (SM2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

#### Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

#### **Règles applicables dans les zones rouges (SM1) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

#### **Règles applicables dans les zones bleues (SM2) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

#### **ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENT DE TERRAIN**

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

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

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

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

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d’un bien nouveau ou l’intégrité d’un bien existant. En fonction de l’aléa et de la situation du terrain, la réalisation d’une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retrait-gonflements des argiles sont annexés au présent PLU.

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

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

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

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

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

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

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

## ARTICLE DG9 – PRISE EN COMPTE DE L’ALEA INCENDIE DE FORET

Le risque d’incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l’objet d’un Plan de Prévention des Risques sur le territoire de Ramatuelle, cependant une carte communale de l’aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant de mai 2021.

En termes de risque d'incendie feux de forêt, au regard du croisement de l'intensité de l'aléa, des enjeux (personnes et biens) et de la défendabilité, le règlement graphique (synthèse des risques) identifie 3 secteurs :

- **la zone F1**

Dans cette zone, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. De manière exceptionnelle, des secteurs F1p sont repérés au sein de la zone F1 identifiant les secteurs de projet, où est permis la réalisation d'opération d'ensemble. La constructibilité y est admise, sous réserve d'une identification précise du risque et de la définition de prescriptions strictes, détaillant les mesures de réduction des conséquences du risque incendie à travers une réflexion d'ensemble (résistance des matériaux, règles de construction, moyens de défense, etc.).

- **la zone F2**

Dans cette zone, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti. La constructibilité doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie.

- **la zone PCR**

Dans ces zones, peu concernées par le risque, s'appliquent les dispositions particulières et générales du présent règlement.

**Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 2 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

### **Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

### **Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

### **Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

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

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

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

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

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

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

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation, sous réserve des dispositions réglementaires relatives à l'eau de boisson, est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas. De tels dispositifs doivent obligatoirement être équipés de fermetures empêchant les moustiques d'y entrer et pondre leurs œufs – couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

### **ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE**

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

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

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

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

- catégorie 5 : 10 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

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

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

L'aménagement d'hélistation est interdit sur le territoire de la commune.

#### **ARTICLE DG12 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

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

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

Il convient de :

- conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment : volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures... Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- conserver les modénatures et les décors existants (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, pierres de marche, marquise, génoise, console, décors peints, carreaux de céramique, sculptures, niches, etc.) et proscrire tout éléments masquant tout ou partie de ces ornements ;
- dissimuler les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère (à ce titre, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite) ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ;
- conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fontaines, restanques, rocailles....) ;

Exemple d'étoile avec

numéro : 

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

### **ARTICLE DG13 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE**

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA...), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses devront :

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

Les installations pourront par exemple :

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

#### En dehors des normes imposées

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

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

### **ARTICLE DG14 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE**

- a. Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone :

Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement devront être équipés de gaines pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

**ARTICLE DG15 – PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE**

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

**ARTICLE DG16 – DIVISIONS PARCELLAIRES**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

**DISPOSITIONS PARTICULIERES****SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,  
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****ARTICLE UJ1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article UJ 2.
2. En particulier sont interdits
  - a. Les installations et dépôts définis à l'annexe 4 du présent règlement.
  - b. Les ouvertures et les exploitations de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sol.
  - c. Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations.
  - d. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
  - e. Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
  - f. Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
  - g. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
  - h. Les dépôts de toute nature (déchets, matériaux, ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
  - i. Les hélistations.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions particulières formulées par le règlement de la zone :

1. La rénovation des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme révisé, y compris avec une implantation différente sur une même unité foncière à condition que l'implantation nouvelle favorise une meilleure intégration dans le paysage ou l'environnement, sous réserve que la nouvelle construction soit un « bâtiment à énergie positive » (aussi appelé BEPOS) incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.
2. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol

existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme révisé, et à condition que l'emprise au sol obtenue après agrandissement ne dépasse pas les maximums fixés par les articles UJ6 ou UJ11 - une rénovation et une extension pouvant faire l'objet d'une seule et même opération ;

3. Les annexes à une construction principale à vocation d'habitat ou d'hôtellerie, à condition d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation ou d'hébergement. Ces annexes peuvent être implantées au-delà des 30 mètres lorsque cela permet une meilleure intégration des projets dans leur environnement.
4. 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 ;
  - d. qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Dans le secteur UJb, 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.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants et sous réserve des dispositions légales ou réglementaires relatives à la prévention de la salubrité ou de la sécurité publique.
7. Dans le cas des hôtels existants, à condition de ne pas porter atteinte au grand paysage, les extensions limitées à 15 % de l'emprise au sol existante. Ces dispositions sont modulées à l'article 15 relatif aux bâtiments à énergie positive.
8. Dans les lotissements :
  - a. Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :
    - i. La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
    - ii. L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.
  - b. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

- c. En application des deux alinéas précédents, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le plan local d'urbanisme qui s'appliquent.
- d. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées sur chacun des lots.

<b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
--

**ARTICLE UJ3 - 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.

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.
  - e. Réalisation d'un mur de soutènement.
2. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain (pente, restanques, arbres existants, ...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
  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 UJ4 - 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. Rénovation et extensions, aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme révisé,
  - 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, etc.) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
4. Les servitudes de cour commune sont interdites.

#### **ARTICLE UJ5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UJ6 - EMPRISE AU SOL**

1. Pour toutes les occupations du sol, hors hôtellerie existante :
  - a. Dans les secteurs UJ1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 14 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 350 m<sup>2</sup> par unité foncière.
  - b. Dans les secteurs UJ2 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 11 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 350 m<sup>2</sup> par unité foncière.
2. Pour l'habitat :
  - a. Les annexes peuvent être autorisées dans la limite des emprises au sol additionnelles suivantes :
    - i. 4 % pour un bassin, 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 d'un bassin de piscine,
    - ii. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le pool-house,
    - 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 l'abri de jardin,
    - v. 60 m<sup>2</sup> pour l'abri à voitures,

- vi. 40 m<sup>2</sup> pour le garage,
  - vii. 30% de l'emprise de la construction principale pour les terrasses couvertes.
3. Pour l'hôtellerie existante :
- a. L'emprise au sol existante peut être majorée de 15%
  - b. Les annexes peuvent être autorisées dans la limite des emprises au sol additionnelles suivantes :
    - i. 4 % de l'unité foncière pour le bassin constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
    - ii. 40 m<sup>2</sup> maximum pour le pool-house,
    - iii. 40 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée,
    - iv. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin,
    - v. Un nombre d'abris à voitures en relation avec les besoins de l'établissement,
    - vi. 30% de l'emprise au sol de la construction principale pour les terrasses couvertes.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UJb, à l'exception de celles de l'article UJ2.4.
5. Ces dispositions sont modulées à l'article UJ11 relatif aux bâtiments à énergie positive.

#### ARTICLE UJ7 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°7 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 UJ11.
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 surtoiture d'une hauteur de 7 mètres.
  - c. 3,50 mètres pour les annexes.
3. 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. 4,50 mètres en ce qui concerne les surtoitures.
  - 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.

*Le réchauffement climatique impose de concevoir des bâtiments qui assurent mieux leur fonction primordiale, qui est d'abriter leurs occupants des intempéries. L'essentiel des solutions relèvera directement de l'intelligence de l'architecture, et non de palliatifs recherchés dans des appareils fortement consommateurs d'énergie.*

*Le présent règlement vise à libérer les initiatives des architectes afin de permettre la conception de bâtiments plus efficaces, plus confortables, plus sains et aussi plus sobres.*

*Le règlement permet par exemple de placer un volume habité à l'abri d'une surtoiture dont l'effet « parasol », éventuellement renforcé par la brise marine, favorise les performances bioclimatiques à obtenir au XXI<sup>ème</sup> siècle. Le règlement facilite ainsi la réalisation de bâtiments à énergie positive en réduisant sensiblement le besoin d'énergie.*

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. Dans le secteur UJb, la hauteur à l'égout de toiture est limitée à un maximum de 6 mètres.
6. Peuvent être autorisées les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage. Dans le cas de toitures terrasses ou de toits à pente inférieure à 15°, ces orifices doivent être situés à 50 cm au-dessus de l'acrotère ou de l'égout.
7. 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 pouvant bénéficier d'ouvertures extérieures uniquement par cour anglaise comme défini à l'article UJ11.2.5.
8. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement extérieur la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.
9. Les murs de soutènement sont limités à 2 mètres de hauteur, exceptés les murs situés de part et d'autre de la descente de garage, qui peuvent atteindre une hauteur de 2,50 m maximum depuis le pied de façade du garage. Cette portion de façade n'est pas prise en compte dans la mesure de hauteur de la construction.

## ARTICLE UJ8 -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 surtoitures prennent la forme d'une lame mince pratiquement invisible en vue frontale et supportée par des poteaux discrets.

### 2.3. Façades

- a. Sont interdits les façades rustiques, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être lissés, frottassés ou grattés fin.
- b. Les climatiseurs, pompes à chaleur et paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

### 2.4. Clôtures et portails

- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, y compris un mur bahut éventuel dont la hauteur ne doit pas dépasser 50 cm.
- b. Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans le voisinage, en relation notamment avec les clôtures aux alentours ainsi qu'avec l'architecture de l'immeuble à protéger.

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

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

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

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

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

- d. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- e. Lorsqu'elles jouxtent une plage, les clôtures doivent être sans mur bahut et conçues de telle sorte qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'avancée de la mer et soient perméables aux vagues.

### 2.5. Cours anglaises

- a. La hauteur totale des cours anglaises ne peut pas excéder la hauteur du sous-sol avec un maximum de 3m pour le mur de soutènement s'y accolant. La hauteur des cours anglaise n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur totale de la construction
- b. Les cours anglaise attenantes à une rampe d'accès aux garages sont interdites
- c. Leur dimensionnement est défini par une profondeur de 1m maximum depuis la façade et par une largeur égale à celle de la baie augmentée de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm d'écoinçon.

### 2.6. Murs de soutènements

- a. Ces éléments structurels et architecturaux se doivent de participer à l'intégration du projet dans le paysage de par leurs caractéristiques.
- b. Ils ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres sauf dispositions spécifiées à l'article 10, ni une longueur de 20 mètres.
- c. Ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés selon la technique de la pierre sèche (non maçonnée).
- d. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

## ARTICLE UJ9 - 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. Excepté pour l'activité hôtelière, les places de stationnement commandées sont interdites. Toutes les places doivent pouvoir fonctionner indépendamment les unes des autres.
4. Excepté pour le secteur UJb, 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.
  - 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.

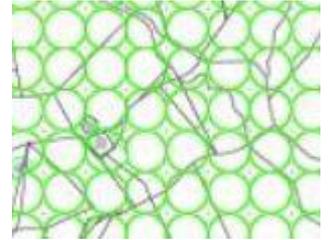
*Pour ne pas induire des phénomènes de désensablement qui peuvent aller jusqu'à la disparition d'une plage, il convient de prendre toutes les précautions utiles pour éviter de constituer à la limite d'une plage des obstacles imperméables qui accélèrent le reflux des vagues et favorisent de ce fait l'enlèvement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

*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.*

- 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.
- 5. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- 6. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
- 7. Excepté pour l'activité hôtelière, les places de stationnement commandées sont interdites. En extérieur, ces places doivent pouvoir fonctionner indépendamment les unes des autres.
- 8. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
  - a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

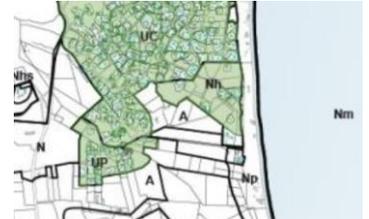
## ARTICLE UJ10 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 UJ 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.
4. 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 libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisées, ne peuvent être inférieures :
  - a. Dans les secteurs UJ1 : à 67 % de celle du terrain constructible
  - b. Dans les secteurs UJ2 : à 77% de celle du terrain constructible
  - c. Dans le secteur UJb : à 60% de celle du lot
  - d. Ces surfaces doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
6. 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 doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.
7. Tout terrain construit doit comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 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.



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.

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

8. 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.
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 :
- 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.
10. Les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon, dont le besoin en eau est incompatible avec l'évolution du climat et des ressources en eau de la région, est interdit. De même, les surfaces de gazon synthétique sont interdites. Seront mises en œuvre des espèces plantées constituant des alternatives au gazon, disposant d'un enracinement suffisamment profond et donc capables de résister à une absence d'arrosage en période de sécheresse.
11. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
12. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe : *Espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur*).

*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.*

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

#### ARTICLE UJ11 - 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 de niveau « *Energie 4* » dans les conditions suivantes.

- En cas d'extension de bâti existant, la totalité du bâtiment une fois agrandi doit être certifiée bâtiment à énergie positive niveau « *Energie 4* » pour justifier la bonification.
- Dans le secteur UJ1 : En dehors du périmètre de la servitude « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier au choix :
  - Soit d'une emprise au sol maximale de 17% pour la construction principale avec un maximum de 400 m<sup>2</sup> par unité foncière.
  - Soit d'une hauteur de 6 m sur 20% de l'emprise au sol.
  - Dans le périmètre de la servitude « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier d'une

*L'évaluation de la performance d'un bâtiment relative au bilan énergétique est faite par comparaison avec un niveau de bilan énergétique maximal, Bilan BEPOSmax. L'échelle des niveaux de performance énergétique du bâtiment à énergie positive comporte quatre niveaux de performance. Le bonus de constructibilité est conditionné à l'obtention du niveau le plus élevé : le Niveau « *Energie 4* ». Ce niveau correspond à un bâtiment avec bilan énergétique nul (ou négatif) sur tous les usages et qui contribue à la production d'énergie renouvelable à l'échelle du quartier.*

emprise au sol maximale de 17% avec un maximum de 400 m<sup>2</sup> par unité foncière.

3. Dans le secteur UJ2 : 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 14% pour la construction principale avec un maximum de 400 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - b. Soit d'une hauteur de 6 m sur 20% de l'emprise au sol mentionnée à l'article UP9.
  - c. Dans le périmètre des servitudes « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 14% avec un maximum de 400 m<sup>2</sup> par unité foncière.
4. Dans le cas des hôtels existants, les conditions de dépassement des règles relatives au gabarit sont les suivantes pour les constructions principales.

A condition de ne pas porter atteinte au grand paysage :

- a. Soit d'une extension limitée à 20 % de l'emprise au sol existante.
- b. Soit d'une hauteur de 6 m sur 20% de l'emprise au sol.
- c. Dans le périmètre de la servitude « *non altius tollendi* », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier d'une extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UJ12 - 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 UJ13 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Interface public-privé

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

## 2. Eau

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

## 3. Assainissement

### 3.1. Eaux pluviales

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

### 3.2. Eaux usées

- a. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome peut être autorisé conformément au schéma directeur d'assainissement.

*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.*

- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

**4. Téléphone et électricité**

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

**5. Réseaux de communications électroniques**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

## **CHAPITRE V - ZONE A**

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

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

*La zone A est divisée en différents secteurs :*

- Zone A sans spécificité,
  - Secteur Ai : secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite ;
  - Secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où la constructibilité est conditionnée à des réalisations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et sous la forme de hameau traditionnel de type provençal.
- Le secteur Ah comprend 5 sous-secteurs : Ah1, Ah2, Ah3, Ah4, Ah5*
- Secteur Ap : secteur à enjeu patrimonial

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

A l'exception des lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les constructions, installations ou équipements des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement.

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.

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

#### **ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIES OU DEMOLIS**

En application du code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires d'éventuels futurs Plans de prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique peut être autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique s'apprécie en particulier en termes de volume et d'implantation. La reconstruction doit permettre le respect des normes actuelles environnementales voire des normes plus vertueuses.

#### **ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions régulièrement édifiées et qui sont :

- soit destinés à rendre l'immeuble conforme aux dispositions réglementaires méconnues,
- soit étrangers aux dispositions méconnues.

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

#### **ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION**

La commune de Ramatuelle est concernée par plusieurs aléas inondation par débordement des cours d'eau du territoire. Une étude hydraulique des fleuves côtiers de la baie de Pampelonne a été mandatée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Celle-ci fait état d'une cartographie des zones inondables, qui identifie trois niveaux d'aléas : aléa très fort, aléa fort et aléa modéré.

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

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de la commune de Ramatuelle sont traduits à la suite d'un croisement entre l'aléa d'inondation connu et l'enjeu reconnu sur le secteur (centre urbain, autres zones urbanisées, zones pas ou peu urbanisées).

Un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (I1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque inondation, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (I2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

#### Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques :

##### **Dans toutes les zones soumises au risque inondation :**

- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Le changement de destination d'un site ou d'un bâtiment lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens est interdit.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, sont interdits sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée, avec la mise en place d'un dispositif permanent de balisage et de retenu.

- Les installations légères d'ouvrages techniques d'intérêt public (de types poteaux, pylônes, antennes...) et de mobilier urbain sont autorisées.
- Les parties de bâtiments situées sous la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sols et de murs, protection phonique et thermique doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.

La côte de référence correspond aux lignes d'isocote. Les lignes d'isocote sont les courbes de niveaux, présentes sur le règlement graphique dédié aux risques et aux aléas, des altitudes atteintes par les eaux lors d'inondations dites « centennale ». Celle-ci peut être calculée en tout point de la zone inondable, par interpolation linéaire entre les différentes lignes d'isocote.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 1 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

#### **Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Risque de ruissellement**

Tous les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit.

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

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

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

#### **ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA SUBMERSION MARINE**

La commune de Ramatuelle est concernée par un aléa de submersions marine. Il s'agit d'un phénomène lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec vent

fort à la côte, et une forte houle. Un porter-à-connaissance de l'aléa submersion marine a été établi par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant du 13 décembre 2019, renseignant son intensité sur les communes du littoral varois.

A travers un traitement de l'aléa, un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (SM1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque de submersion marine, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (SM2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

#### Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

#### **Règles applicables dans les zones rouges (SM1) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

#### **Règles applicables dans les zones bleues (SM2) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

#### **ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN**

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

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

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

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

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexés au présent PLU.

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

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

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

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

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

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$	
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

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

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

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques sur le territoire de Ramatuelle, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant de mai 2021.

En termes de risque d'incendie feux de forêt, au regard du croisement de l'intensité de l'aléa, des enjeux (personnes et biens) et de la défendabilité, le règlement graphique (synthèse des risques) identifie 3 secteurs :

- **la zone F1**

Dans cette zone, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. De manière exceptionnelle, des secteurs F1p sont repérés au sein de la zone F1 identifiant les secteurs de projet, où est permis la réalisation d'opération d'ensemble. La constructibilité y est admise,

sous réserve d'une identification précise du risque et de la définition de prescriptions strictes, détaillant les mesures de réduction des conséquences du risque incendie à travers une réflexion d'ensemble (résistance des matériaux, règles de construction, moyens de défense, etc.).

- **la zone F2**

Dans cette zone, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti. La constructibilité doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie.

- **la zone PCR**

Dans ces zones, peu concernées par le risque, s'appliquent les dispositions particulières et générales du présent règlement.

Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 2 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

**Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

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

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

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

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

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

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

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation, sous réserve des dispositions réglementaires relatives à l'eau de boisson, est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas. De tels dispositifs doivent obligatoirement être équipés de fermetures empêchant les moustiques d'y entrer et pondre leurs œufs – couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

#### **ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE**

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

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

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

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

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

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

L'aménagement d'hélistation est interdit sur le territoire de la commune.

## ARTICLE DG12 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme désigne les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

Exemple d'étoile avec

numéro :



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

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

Il convient de :

- conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment : volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures... Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- conserver les modénatures et les décors existants (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, pierres de marche, marquise, génoise, console, décors peints, carreaux de céramique, sculptures, niches, etc.) et proscrire tout éléments masquant tout ou partie de ces ornements ;
- dissimuler les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère (à ce titre, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite) ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ;
- conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fontaines, restanques, rocailles....) ;

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

## ARTICLE DG13 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA...), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses devront :

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

Les installations pourront par exemple :

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

#### En dehors des normes imposées

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

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

#### **ARTICLE DG14 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE**

- a. Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone :

Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement devront être équipés de gaines pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- b. Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers :

Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

**ARTICLE DG15 – PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE**

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

**ARTICLE DG16 – DIVISIONS PARCELLAIRES**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

**DISPOSITIONS PARTICULIERES****SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS,  
USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****ARTICLE A1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL  
INTERDITES**

1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
2. En particulier, sont interdits :
3. L'extraction de terre végétale,
4. 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,
5. Les dépôts visés en Annexe n°3 du présent Règlement, même à titre provisoire, exceptés les dépôts liés aux nécessités de l'exploitation agricole ou forestière,
6. Les aménagements de parcs de stationnement,
7. Les aménagements de terrains de tennis et autres aires de jeu ou de sport,
8. L'implantation de centrales photovoltaïques au sol,
9. Les hélisations.

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

2. 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.
3. 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 en surface ou en sous-sol, 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

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

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 :
    - i. 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.
    - ii. liés à des opérations nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité face au risque d'inondation et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement ;
    - iii. liés et nécessaire à l'activité agricole. 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.
4. 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 moins 60 m<sup>2</sup> et à condition que la construction soit isolée des terrains d'exploitation agricole par une haie végétale, dans les limites suivantes :
    - i. Une extension de 30 % de la surface de plancher existante,
    - ii. une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup> extension et existant compris.

*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.*

- iii. A condition d'être intégrés au volume du bâtiment à usage d'habitation,
    - un garage ;
    - des terrasses couvertes ;
  - 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 voitures.
5. A condition qu'il ne compromette 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. Ce changement de destination peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales édictées dans ladite annexe n°7, éventuellement adaptées sur la base d'un avis d'expert en architecture patrimoniale, de façon à en préserver le caractère.
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>.

*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.*

*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.*

- b. Dans le sous-secteur Ah3, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments existants.
  - c. 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.
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 désignés en Annexe n°7 du présent Règlement.

Ce changement de destination peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales édictées dans ladite annexe n°7, éventuellement adaptées sur la base d'un avis d'expert en architecture patrimoniale, de façon à en préserver le caractère.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions sont au minimum distant :
  - 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 de hauteur 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.
6. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de

*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.*

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 A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres 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 servitudes de cour commune sont interdites.
4. 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.
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.
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.

*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 A5 - 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 A6 - 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. 4 % pour le bassin de la piscine 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, avec une perméabilité de la surface de plage sur 60 % au minimum ;
  - b. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le pool-house ;
  - c. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine. Le local technique de la piscine doit être réalisé sous une emprise imperméable (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.
  - d. 12 m<sup>2</sup> maximum pour l'abri de jardin.

- e. 60 m<sup>2</sup> pour l'abri à voitures.
  - f. 40 m<sup>2</sup> d'emprise pour le garage à condition d'être intégré à la construction principale,
  - g. Une emprise des terrasses couvertes correspondant au maximum à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.
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 A7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°7 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. Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, 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.
5. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaire recevant un équipement technique, cette hauteur peut être portée à 1.50 mètres. En cas de nécessité dûment démontrée, un passage d'une largeur d'au plus de 60 cm et d'une hauteur d'au plus 1.90 mètres, peut être admis.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :
  - a. Constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## ARTICLE A8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Dispositions générales

- a. Intégration au paysage environnant.
- b. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ruraux traditionnels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- g. 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, pompes à chaleur et paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

### 3.4. Clôtures et portails

- a. Ils sont aussi discrets que possible.
- b. Les portails sont d'une grande simplicité, ils doivent être évités dans les paysages de vignes. Leurs parties maçonnées sont limitées à deux piliers, quatre en cas de portillon pour piétons. Les piliers pourront être complétés par une surlargeur maçonnée d'un maximum de 1 mètre à l'horizontale et 1,80 mètre à la verticale servant de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.
- c. Les clôtures édifiées dans des zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU sont soumises à déclaration préalable.
  - i. Elles doivent être posées 30cm au-dessus de la surface du sol ;
  - ii. Leur hauteur est limitée à 1,20m ;
  - iii. Elles ne peuvent être ni vulnérables ni constituer des pièges pour la faune ;
  - iv. Elles sont conçues en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET
  - v. Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, éditée à moins de 150 m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation (art L.372-1 code environnement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures existantes réalisées avant le 2 février 1993 (plus de 30 ans avant la promulgation de la loi). Une exception est prévue pour toute réfection ou rénovation de clôture construite avant le 2 février 1993 qui devront alors respecter les nouvelles dispositions.

*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.*

Pour les clôtures réalisées après le 2 février 1993, celles-ci devront être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux :

- clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
  - clôtures des élevages équins ;
  - clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
  - clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
  - domaines nationaux ;
  - clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
  - clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
  - clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
  - clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.
- d. Les clôtures doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
- Haies vives, constituées d'essences locales mélangées,
  - 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.
  - 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 :
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre,
  - 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.

### 3.5. Cours anglaises

- a. La hauteur totale des cours anglaises ne peut pas excéder la hauteur du sous-sol avec un maximum de 3m pour le mur de soutènement s'y accolant. La hauteur des cours anglaise n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur totale de la construction
- b. Les cours anglaise attenantes à une rampe d'accès aux garages sont interdites
- c. Leur dimensionnement est défini par une profondeur de 1m maximum depuis la façade et par une largeur égale à celle de la

*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.*

baie augmentée de part et d'autre de l'ouverture de 30 cm d'écoinçon.

### **3.6. Murs de soutènements**

- a. Ces éléments structurels et architecturaux se doivent de participer à l'intégration du projet dans le paysage de par leurs caractéristiques.
- b. Ils ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres sauf dispositions spécifiées à l'article 10, ni une longueur de 20 mètres. Lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant ou un état naturel existant, des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserve de mesures d'intégration paysagère.
- c. Ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés selon la technique de la pierre sèche (non maçonnée).
- d. Les enrochements cyclopéens sont interdits.

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

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

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

Les projets portant sur les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial devront respecter les prescriptions contenues dans les fiches annexées au présent Règlement (Annexe n°7), éventuellement adaptées sur la base d'un avis d'expert en architecture patrimoniale, de façon à en préserver le caractère.

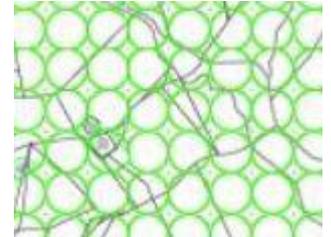
## **ARTICLE A9 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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 A10 - 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.
3. Aucune construction, ni aménagement, ni haie ne devra occulter en tout ou partie la perceptibilité des éléments de paysage compris dans les « cônes de vue » délimités par le document graphique du présent Règlement. Le niveau de perception protégée sera situé à un mètre du sol de l'espace public sur lequel le cône de vue prend son origine, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue. Les haies d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont au minimum distant de 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n° 93.
4. Sont aménagés, autour des habitations, des espaces intermédiaires arborés isolant les surfaces cultivées des bâtiments habités ou recevant du public.
5. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur maximum de 20 mètres, et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
6. Les 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 et local technique : perméabilité de la surface de plage sur 60 % au minimum. Le local technique de la piscine doit être réalisé sous une emprise imperméable (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.
7. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
8. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :



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

*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.*

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

- 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.
  - c. A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.
  - d. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
9. Les espaces libres sont des espaces perméables et non artificialisés. Le gazon, dont le besoin en eau est incompatible avec l'évolution du climat et des ressources en eau de la région, est interdit. De même, les surfaces de gazon synthétique sont interdites. Seront mises en œuvre des espèces plantées constituant des alternatives au gazon, disposant d'un enracinement suffisamment profond et donc capables de résister à une absence d'arrosage en période de sécheresse.
10. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe : *Espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur*).
11. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager de façon à dissimuler les véhicules dans le paysage proche et lointain.

#### **ARTICLE A11 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Par-delà les obligations définies par la législation et la réglementation nationales, les bâtiments tendent à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BEPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.

*Le réchauffement climatique impose de porter une attention accrue à l'adaptation des jardins au climat méditerranéen, qui se caractérise notamment par la coïncidence de la saison chaude avec la saison sèche.*

*Les espèces végétales inadaptées requièrent des quantités d'eau que l'aggravation de la sécheresse ne permet plus de mobiliser pour corriger leur défaut d'adaptation. De plus, la couleur verte soutenue des gazons, qu'ils soient végétaux ou en plastique, porte atteinte au paysage provençal caractéristique du site de la Presqu'île de St-Tropez, inscrit à l'inventaire national des sites pittoresques.*

*Les concepteurs sont invités à valoriser les avantages du jardin provençal traditionnel, par-delà sa sobriété : des décors, ambiances et couleurs naturellement renouvelés au fil des saisons, de riches paysages olfactifs.*

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE A12 - 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 A13 -DESSERTÉ 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.

#### 2.2. Eaux usées

- a. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

*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.*

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

### **3. Téléphone et électricité**

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

### **4. Réseaux de communications électroniques**

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

## **Titre III - Dispositions applicables aux zones naturelles**

DOCUMENT DE TRAVAIL

## **CHAPITRE VI - ZONE N**

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

*La zone N est divisée en différents secteurs :*

- Zone N sans spécificité,
- Secteur Nh : terrains d'urbanisation diffuse existante,
- Sous-secteur Nhs spécifique aux hôtels existants,
- Sous-secteur Nhs1 destiné à l'hébergement des actifs saisonniers
- Secteur Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est par définition réversible, comprenant un sous-secteur Ncs correspondant aux équipements communs du camping des Tournels,
- Secteur Nj : secteur de jardins
- Secteur NL : espaces naturels remarquables à protection renforcée ;
- Secteur Np : coïncide avec les limites du Schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et soumis aux seules dispositions spéciales énoncées par le Schéma annexé au plan local d'urbanisme.
- Secteur Ns : secteur couvert par un emplacement réservé au profit de la commune pour la réalisation d'un pôle public d'hébergement pour travailleurs saisonniers
- Nt : secteur de développement économique comprenant un ancien château, ses dépendances et son parc

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

A l'exception des lignes de télécommunication ou de transport d'électricité, les constructions, installations ou équipements des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger à toutes les dispositions du plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions prises en matière de gestion des risques, tout en respectant les dispositions légales en vigueur et sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement.

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.

#### **ARTICLE DG2 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIES OU DEMOLIS**

En application du code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires d'éventuels futurs Plans de prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique peut être autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique s'apprécie en particulier en termes de volume et d'implantation. La reconstruction doit permettre le respect des normes actuelles environnementales voire des normes plus vertueuses.

#### **ARTICLE DG3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions régulièrement édifiées et qui sont :

- soit destinés à rendre l'immeuble conforme aux dispositions réglementaires méconnues,
- soit étrangers aux dispositions méconnues.

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

#### **ARTICLE DG4 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION**

La commune de Ramatuelle est concernée par plusieurs aléas inondation par débordement des cours d'eau du territoire. Une étude hydraulique des fleuves côtiers de la baie de Pampelonne a été mandatée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Celle-ci fait état d'une cartographie des zones inondables, qui identifie trois niveaux d'aléas : aléa très fort, aléa fort et aléa modéré.

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

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de la commune de Ramatuelle sont traduits à la suite d'un croisement entre l'aléa d'inondation connu et l'enjeu reconnu sur le secteur (centre urbain, autres zones urbanisées, zones pas ou peu urbanisées).

Un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (I1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque inondation, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (I2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

#### Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques :

##### **Dans toutes les zones soumises au risque inondation :**

- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Le changement de destination d'un site ou d'un bâtiment lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens est interdit.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, sont interdits sauf en cas de nécessité technique dûment justifiée, avec la mise en place d'un dispositif permanent de balisage et de retenu.
- Les installations légères d'ouvrages techniques d'intérêt public (de types poteaux, pylônes, antennes...) et de mobilier urbain sont autorisées.
- Les parties de bâtiments situées sous la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sols et de murs, protection phonique et

thermique doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.

La côte de référence correspond aux lignes d'isocote. Les lignes d'isocote sont les courbes de niveaux, présentes sur le règlement graphique dédié aux risques et aux aléas, des altitudes atteintes par les eaux lors d'inondations dites « centennale ». Celle-ci peut être calculée en tout point de la zone inondable, par interpolation linéaire entre les différentes lignes d'isocote.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 1 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

#### **Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 1 du présent règlement.

#### **Risque de ruissellement**

Tous les aménagements, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit.

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

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

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

#### **ARTICLE DG5 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA SUBMERSION MARINE**

La commune de Ramatuelle est concernée par un aléa de submersions marine. Il s'agit d'un phénomène lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote), associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte, et une forte houle. Un porter-à-connaissance de l'aléa submersion marine a été établi par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant du 13 décembre 2019, renseignant son intensité sur les communes du littoral varois.

A travers un traitement de l'aléa, un report sur les documents de zonage du PLU (synthèse des risques) expose les secteurs concernés par des trames de couleurs :

- **Zones « Rouges » (SM1)** : pour lesquelles l'objectif est ne pas accroître la population, le bâti et les risques, en permettant seulement une évolution minimale du bâti, ou en l'absence de connaissances plus précises du risque de submersion marine, afin de favoriser la sécurisation bien et des personnes ;
- **Zones « Bleues » (SM2)** : pour lesquelles des aménagements et des évolutions du bâti sont admissibles sous certaines conditions, garantissant de ne pas aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux.

Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

**Règles applicables dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Règles applicables dans les zones rouges (SM1) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**Règles applicables dans les zones bleues (SM2) identifiées sur les documents graphiques**

Se reporter en annexe 3 du présent règlement.

**ARTICLE DG6 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN**

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

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

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

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

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles sont annexés au présent PLU.

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

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

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

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

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

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>gr</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	

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

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

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques sur le territoire de Ramatuelle, cependant une carte communale de l'aléa feux de forêt a été établie par la préfecture du Var et les services de la DDTM, datant de mai 2021.

En termes de risque d'incendie feux de forêt, au regard du croisement de l'intensité de l'aléa, des enjeux (personnes et biens) et de la défendabilité, le règlement graphique (synthèse des risques) identifie 3 secteurs :

- **la zone F1**  
 Dans cette zone, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite.  
 De manière exceptionnelle, des secteurs F1p sont repérés au sein de la zone F1 identifiant les secteurs de projet, où est permis la réalisation d'opération d'ensemble. La constructibilité y est admise, sous réserve d'une identification précise du risque et de la définition de prescriptions strictes, détaillant les mesures de réduction des conséquences du risque incendie à travers une réflexion d'ensemble (résistance des matériaux, règles de construction, moyens de défense, etc.).
- **la zone F2**  
 Dans cette zone, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation,

d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti. La constructibilité doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie.

- **la zone PCR**

Dans ces zones, peu concernées par le risque, s'appliquent les dispositions particulières et générales du présent règlement.

**Intégration des dispositions de la cartographie des zones inondables issue de l'étude hydraulique dans le règlement d'urbanisme du PLU**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones de risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-après. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Tout projet situé dans une zone à risque, quelle qu'elle soit devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension, changement de destination des constructions, ainsi que d'autres aménagements et occupations dans les zones soumises au risque inondation, sont détaillées dans les tableaux présents en annexe 2 du présent règlement.

Les constructions, installations et usages non listés dans les tableaux, présents en annexe, sont interdits dans les zones à risque.

**Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les évolutions des constructions existantes**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

**Prescriptions applicables pour les usages et occupations spécifiques**

Se reporter en annexe 2 du présent règlement.

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

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

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

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

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

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

L'installation de dispositifs de récupération d'eau pluviale pour la réutilisation, sous réserve des dispositions réglementaires relatives à l'eau de boisson, est vivement recommandée. Sur ces dispositifs le débit de fuite ne s'impose pas. De tels dispositifs doivent obligatoirement être équipés de fermetures empêchant les moustiques d'y entrer et pondre leurs œufs – couvercles étanches, moustiquaires sur toutes les ouvertures y compris les descentes de gouttières.

#### **ARTICLE DG11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE POLLUTION SONORE**

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

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

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

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

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

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

L'aménagement d'hélistation est interdit sur le territoire de la commune.

#### **ARTICLE DG12 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Le PLU figure les patrimoines bâtis protégés sur le plan de zonage : des bâtiments remarquables, éléments architecturaux ou de petits patrimoines figurés par une étoile et un numéro.

Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.

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

Les bâtiments et éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Exemple d'étoile  
avec numéro :



Les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage urbain ou agraire patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

Il convient de :

- conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment : volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénatures, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures... Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications et ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- conserver les modénatures et les décors existants (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, pierres de marche, marquise, génoise, console, décors peints, carreaux de céramique, sculptures, niches, etc.) et proscrire tout éléments masquant tout ou partie de ces ornements ;
- dissimuler les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère (à ce titre, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite) ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ;
- conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fontaines, restanques, rocailles....) ;

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

#### **ARTICLE DG13 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE**

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA...), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses devront :

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

Les installations pourront par exemple :

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

- favoriser les ampoules de type LED ;

#### En dehors des normes imposées

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

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

#### **ARTICLE DG14 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE**

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

#### **ARTICLE DG15 – PROMOTION DE L'ACCESSIBILITE UNIVERSELLE**

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

#### **ARTICLE DG16 – DIVISIONS PARCELLAIRES**

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

#### **ARTICLE DG17 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE SECTEUR DE LA PLAGE DE PAMPELONNE**

Dans le secteur Np, les seules dispositions applicables sont celles prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

#### ARTICLE N1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. 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, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping sont interdits sauf dérogations strictement encadrées par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.*

#### 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.
  - b. Les dépôts lorsqu'ils sont liés et/ou nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou à l'entretien de la plage.
  - c. Les 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.
  - d. Les extensions limitées des constructions à usage d'hôtel dans la limite de l'emprise au sol totale définie à l'article N9
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, y compris souterraines, 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, hébergements pour travailleurs saisonniers, blocs sanitaires, accueils, commerces dans la limite de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, 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 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,
  - ii. Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques existantes, 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> et une emprise de terrasses couvertes correspondant à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.
    - 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,

– Un abri à voitures.

b. Dans le sous-secteur Nhs : de taille et de capacité d'accueil limitées :

- i. La restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, et la création d'annexes, sans augmentation de la capacité d'hébergement hôtelière.
- ii. 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.
- iii. L'hébergement au sein du sous-secteur Nhs1, à condition qu'il soit destiné à l'accueil de travailleurs saisonniers

4. Dans le secteur Nj :

a. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par jardin.

5. Dans le secteur NL :

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

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

*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.*

- Création de zone « *pare-feu* ».
- 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 Np :

- a. Les seules dispositions applicables sont celles 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.

7. Dans le secteur Ns :

- a. Les constructions légères dès lors que ces structures sont nécessaires à l'hébergement des travailleurs saisonniers ;
- b. La rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants et l'extension limitée de leur emprise au sol en lien avec l'hébergement des travailleurs saisonniers.

8. Dans le secteur Nt :

Secteur destiné à une mise en valeur à des fins d'activité économique du bâti et du parc existant.

9. 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.

10. 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.

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

- a. 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.

12. Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol peuvent être autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements doivent être limités à la zone de construction.

*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.*

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'activité agricole.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions sont au minimum distant :
  - 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.

### ARTICLE N4 - 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.

*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 N5 - 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 N6 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation agrandies dans les conditions fixées à l'article N2-3 ci-dessus, peut être complétée par des annexes dans la limite des emprises au sol additionnelles suivantes :
  - a. 4 % de l'unité foncière pour le bassin 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,
  - b. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le pool-house.
  - c. 20 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine. Plages de piscines et local technique : perméabilité de la surface de plage sur 60 % au minimum. Le local technique de la piscine doit être réalisé sous une emprise imperméable (plage de la

piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.

- d. 12 m<sup>2</sup> maximum pour l'abri de jardin.
- e. 60 m<sup>2</sup> pour l'abri à voitures.
- f. 40 m<sup>2</sup> pour le garage.
- g. 30% de l'emprise de la construction principale pour les terrasses couvertes.

2. Dans le sous-secteur Nhs :

- a. l'extension de l'emprise au sol des constructions principales à usage hôtelier existantes est limitée à 15 % de l'emprise au sol existante, sans que cette extension puisse entraîner une augmentation de la capacité d'hébergement hôtelière de l'établissement.
- b. Des annexes peuvent être en outre autorisées dans la limite des emprises au sol additionnelles suivantes :
  - i. 4 % de l'unité foncière pour le bassin constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup>. La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
  - ii. 40 m<sup>2</sup> maximum pour le pool-house,
  - iii. 40 m<sup>2</sup> maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous une emprise bâtie (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée,
  - iv. 20 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin,
  - v. Un nombre d'abris à voitures en relation avec les besoins de l'établissement,
  - vi. 30% de l'emprise au sol de la construction principale pour les terrasses couvertes.

3. Dans le secteur Ncs : l'extension de l'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % 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 secteur Ns : l'extension des bâtiments existants est limitée à 30 % de l'emprise au sol bâtie existante.

## ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°7 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. La hauteur des vides sanitaires est limitée à 1 mètre. Toutefois, dans les parties des vides sanitaire recevant un équipement technique, cette hauteur peut être portée à 1.50 mètres. En cas de nécessité dument démontrée, un passage d'une largeur d'au plus de 60 centimètres et d'une hauteur d'au plus 1.90 mètres, peut être admis.

## ARTICLE N8 - 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, frottassés ou grattés fin.
- c. Les climatiseurs et paraboles doivent être soustraits à la vue depuis les voies et espaces publics.

### 2.4. Clôtures et portails

- a. Ils sont aussi discrets que possible.
- 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 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. Les clôtures édifiées dans des zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU sont soumises à déclaration préalable.
  - i. Elles doivent être posées 30cm au-dessus de la surface du sol ;
  - ii. Leur hauteur est limitée à 1,20m ;
  - iii. Elles ne peuvent être ni vulnérables ni constituer des pièges pour la faune ;
  - iv. Elles sont conçues en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET
  - v. Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation (art L.372-1 code environnement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures existantes réalisées avant le 2 février 1993 (plus de 30 ans avant la promulgation de la loi). Une exception est prévue pour toute réfection ou rénovation de clôture construite avant le 2 février 1993 qui devront alors respecter les nouvelles dispositions.

Pour les clôtures réalisées après le 2 février 1993, celles-ci devront être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux :

- clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- clôtures des élevages équin ;
- clôtures érigées dans un cadre scientifique ;

*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.*

- clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
  - domaines nationaux ;
  - clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
  - clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
  - clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
  - clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.
- 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 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."
  - 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.

### 2.5. Constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial

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

## ARTICLE N9 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

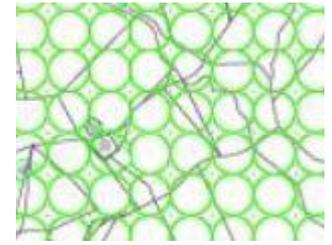
1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de :
- a. Pour la première tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement.
  - b. Pour la deuxième tranche entamée : 1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

*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.*

*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 N10 - 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 démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
  - b. Plages de piscines et local technique : perméabilité de la surface de plage sur 60 % au minimum. Le local technique de la piscine doit être réalisé sous une emprise imperméable (plage de la piscine, pool-house, construction principale) sauf impossibilité technique dûment démontrée.
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 :
  - 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.
  - c. A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.
  - d. 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 maximum de 20 mètres et de leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
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. Toutes les plantes non endémiques ou exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes comme les mimosas, les eucalyptus, etc., sont interdites. Les palmiers peuvent être intégrés de façon ponctuelle



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

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

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

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

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.

dans un projet paysager en harmonie avec le paysage local traditionnel (Cf. Annexe : Espèces exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur).

9. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager de façon à dissimuler les véhicules dans le paysage proche et lointain.
10. Secteur Np : Les seules dispositions applicables dans ce secteur sont celles prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE N11 - MODULATION DES REGLES EN FAVEUR DES BATIMENTS A ENERGIE POSITIVE**

1. Un dépassement des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions à usage hôtelier ou d'activités qui sont à énergie positive de niveau « *Energie 4* » dans les conditions suivantes.
  - a. En cas d'extension de bâti existant, la totalité du bâtiment une fois agrandi doit être certifiée bâtiment à énergie positive niveau « *Energie 4* » pour justifier la bonification.
  - b. L'extension peut être portée à 20 % de l'emprise au sol existante, sans que cette extension puisse entraîner une augmentation de la capacité d'hébergement hôtelière.

*L'évaluation de la performance d'un bâtiment relative au bilan énergétique est faite par comparaison avec un niveau de bilan énergétique maximal, Bilan BEPOSmax. L'échelle des niveaux de performance énergétique du bâtiment à énergie positive comporte quatre niveaux de performance. Le bonus de constructibilité est conditionné à l'obtention du niveau le plus élevé : le Niveau 4. Le niveau « Énergie 4 » correspond à un bâtiment avec bilan énergétique nul (ou négatif) sur tous les usages et qui contribue à la production d'énergie renouvelable à l'échelle du quartier.*

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE N12 - ACCÈS ET VOIRIE**

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

#### **ARTICLE N13 -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,
  - 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. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome peut être autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remboursement préalable si la surface, la forme des parcelles et la nature du sol ne permettent pas la mise en place, le cas échéant, d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent ;
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 3. Téléphone et électricité

- a. Les lignes de télécommunication, ainsi que les branchements auxdites lignes, sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En

*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.*

cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.

- b. Les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les branchements auxdites lignes font l'objet d'un effort d'intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.
- c. Tous travaux de branchement non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N2 ou à un usage agricole sont interdits.

#### **4. Réseaux de communications électroniques**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

# Glossaire

DOCUMENT DE TRAVAIL

**1. Abri à voitures :**

Un abri à voitures est couvert d'un toit supporté par des poteaux et ne comporte au plus qu'une paroi sur un de ses côtés.

**2. Arbre de haute tige :**

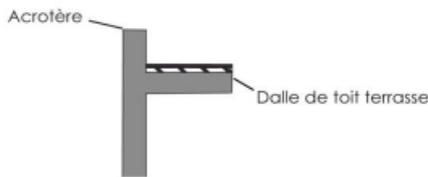
Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

**3. Accès :**

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

**4. Acrotère :**

Élément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).

**5. Adaptation :**

Travaux motivés par la nécessité d'adapter un bâtiment d'habitation existant à de nouvelles normes d'habitabilité, en relation par exemple avec la sécurité des occupants, l'impératif de réduire le besoin d'énergie ou de prendre en compte le réchauffement climatique.

**6. Affouillements et exhaussements de sol :**

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

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0)).

**7. Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à celles de la construction principale, et dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de celle-ci. L'annexe doit être implantée en ménageant un lien de proximité et d'usage entre les deux constructions.

**8. Attique :**

Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

**9. Balcon :**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et ceinturée par une balustrade ou un garde-corps.

**10. Bâtiment :**

Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

**11. 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, ...

**12. 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. Le bâtiment à énergie positive au sens du présent règlement est un bâtiment certifié à énergie positive de niveau « *Energie 4* ».

**13. Brise-soleil :**

Un brise-soleil ou pare-soleil, ou même casquette, est un élément d'architecture permettant d'adapter le bâtiment au réchauffement climatique et servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du Soleil. Brise-soleil et pare-soleil sont notamment utilisés dans la conception des bâtiments à énergie positive pour maîtriser la pénétration du rayonnement solaire estival à l'intérieur des locaux d'habitation et diminuer, voire supprimer, le besoin de consommer de l'énergie pour la climatisation. Le pare-soleil est le plus souvent ajouré. Il est fréquemment constitué de bois, métal ou béton.

**14. Carrières :**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes

**15. Claires-voies :**

Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.

**16. Clôture :**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.



**17. Construction :**

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

Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

**18. Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante et pourvoyeuse de droits au sens du présent règlement si elle est reconnue comme légalement construite avant la date d'approbation de la révision générale n°4 du plan local d'urbanisme 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.

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

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières 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.

**20. Construction contiguë :**

Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

**21. Constructions à usage d'habitation :**

Elles regroupent tous les bâtiments d'habitation (annexes comprises), quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

**22. Constructions à usage de bureaux :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

**23. Constructions à usage de commerces :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

**24. Constructions à usage d'artisanat :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

**25. Constructions à destination d'industrie :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**26. Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

**27. Constructions à destination d'entrepôt :**

Elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

**28. Constructions destinées à l'exploitation agricole :**

Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant « à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ou du négoce de plants et d'arbres en pot ou en jauge et de toutes autres marchandises produites en-dehors du périmètre de l'exploitation.

**29. Desserte :**

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

**30. 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

**31. Eaux usées domestiques :**

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

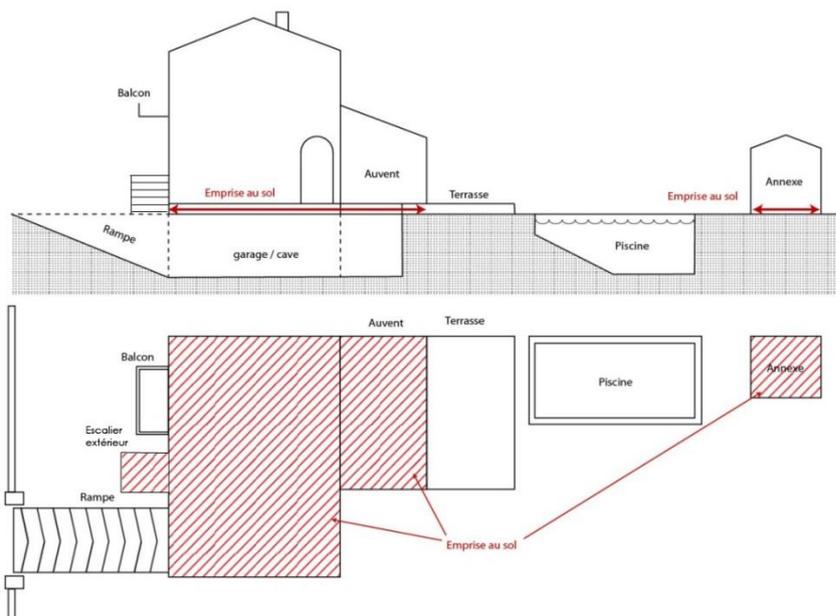
**32. Emprise au sol :**

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

2. Sont incluses dans l'emprise au sol les surfaces de terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre comptée par rapport au terrain naturel ou excavé.
3. Les bassins sont considérés comme constituant une emprise au sol indépendamment de leur hauteur.
4. Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol et des proportions d'espaces libres certains éléments de modénatures ou architecturaux :
  - a. Balcons en saillies d'une profondeur inférieure à 80 centimètres ;
  - b. Pergolas ajourées ;
  - c. Brise-soleil ;
  - d. Débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements jusqu'à 1 mètre ;
  - e. Marquises ;
  - f. Génoises ;
  - g. Epaisseur ajoutée au nu de la façade d'origine en cas de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante ;
  - h. Débordements des surtoitures conçus pour placer les façades totalement à l'abri du soleil.

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 centimètres, escalier extérieur...*

*Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes d'une hauteur inférieure à 60 centimètres, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débords de toitures inférieurs à 40 centimètres, balcons en saillie inférieurs à 80 centimètres...*



*Illustration : modalités d'application des règles relatives à l'emprise au sol.*

### 33. Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).

**34. Emplacements Réservés :**

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

**35. ERP :**

Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégorie qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

**Les catégories d'ERP**

Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie). Elles définissent les exigences réglementaires en fonction des risques.

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie.

Catégorie	Capacité
1 <sup>ère</sup>	Au-dessus de 1500 personnes
2 <sup>ème</sup>	De 701 à 1500 personnes
3 <sup>ème</sup>	De 301 à 700 personnes
4 <sup>ème</sup>	Jusqu'à 300 personnes, à l'exception des établissements compris dans la 5 <sup>e</sup> catégorie
5 <sup>ème</sup>	Établissement faisant l'objet de l'article R.123-14 du Code de la construction et de l'habitation, dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

**Les types d'ERP**

Les établissements sont classés en types, selon la nature de l'exploitation

Type	Définition
J	Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées
L	Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple
M	Magasins de vente, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boisson
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et salles de jeux
R	Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement
S	Bibliothèques, centres de documentation
T	Salles d'exposition à vocation commerciale
U	Établissements de soins
V	Établissements de divers cultes
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts

Y	Musées
PA	Établissements de Plein Air
CTS	Chapiteaux, Tentes et Structures toile
SG	Structures Gonflables
PS	Parcs de Stationnement couverts

### 36. Espace Boisé Classé :

Le plan local d'urbanisme peut désigner comme « Espace Boisé Classé à conserver ou à créer » (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

### 37. Espaces libres :

Espaces qui ne sont occupés par aucune construction ni installation. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée

### 38. 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, calades, allées revêtues de sol stabilisé, terrasses y compris ajourées, etc.

### 39. Espaces verts :

Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale

### 40. Etablissement sensible :

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

### 41. Etablissement stratégique :

Bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise...

### 42. 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.

Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

#### 43. 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.

#### 44. 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.

#### 45. Hauteur des constructions (cf. Annexe 5 - Conditions de mesure de la hauteur des constructions)

1. Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

2. La hauteur maximale des constructions est mesurée :

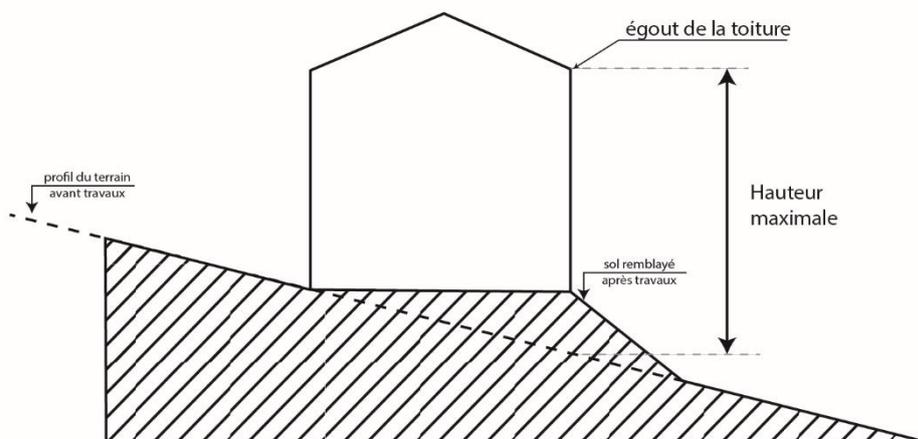
- pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions

OU

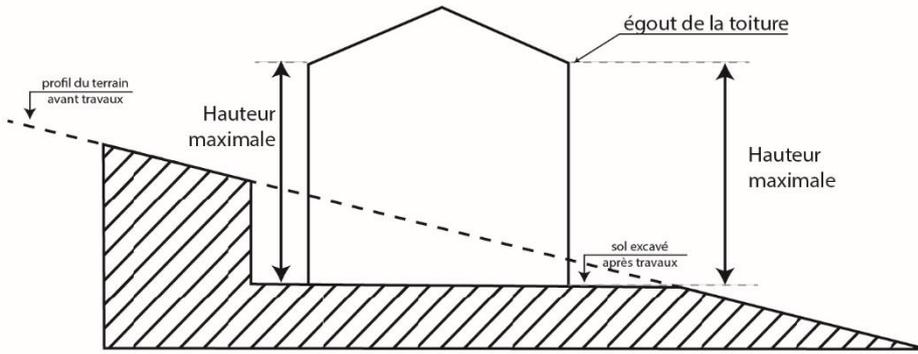
- pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux ;

- sur la plus haute façade, jusqu'à :

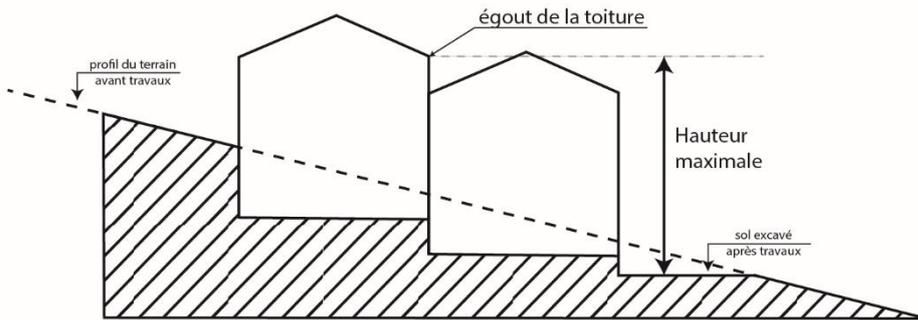
- o l'égout du toit le plus haut dans le cas d'une toiture à pente ;
- o au faitage dans le cas d'une toiture mono-pente ;
- o au point bas de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.



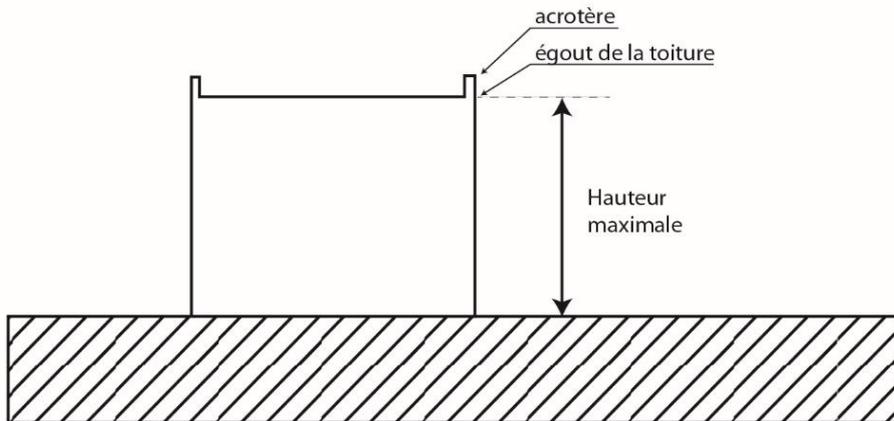
cas d'une construction avec sol remblayé



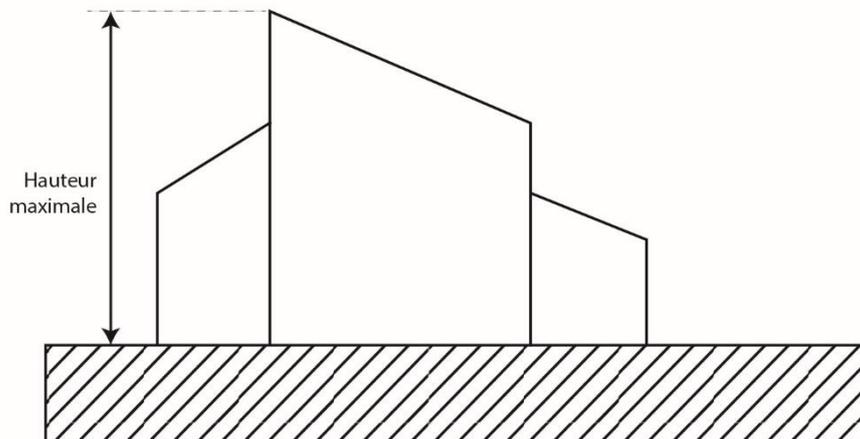
cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



cas d'une construction avec une toiture terrasse



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

3. Lorsqu'une hauteur partielle de 6 mètres peut être autorisée, cette hauteur peut se situer au-dessus ou au-dessous du niveau de la construction principale.
4. Règles dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- a. les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, 3,50 m pour les locaux d'ascenseur et 1,50 m pour les rampes d'accès P.M.R.. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- b. les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- c. les murs de soutènement enterrés dans la continuité des façades.
- d. les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants,
- e. les surtoitures plaçant les façades totalement à l'abri du soleil.

**46. Hébergement :**

Se reporter à la définition des destinations ci-dessus.

**47. 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.

**48. 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.

**49. 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.

**50. Limites séparatives latérales :**

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

**51. Local accessoire :**

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

**52. Logement de fonction :**

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**53. Logement social :**

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

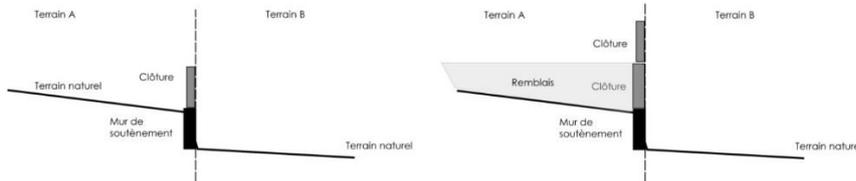
**54. Mur de soutènement :**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a

Exemple de lambrequin :



été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



**55. Marquise :**

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

**56. 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.

**57. Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :**

Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

**58. Ordre continu :**

Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

**59. Pièce principale :**

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

**60. Pièce de service :**

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

**61. Pool-house:**

Construction couverte et ouverte sur 2 côtés, pouvant abriter une douche, des toilettes et une cuisine ouverte.

Exemple de marquise :



**62. 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.

**63. 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.

**64. 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.

**65. 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.

**66. Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

**67. Réfection :**

Travaux de remise en état, de réparation suite à un défaut d'entretien ou à un événement ayant entraîné un dégât.

**68. Rénovation :**

Démolition et reconstruction d'un bâtiment ayant une existence légale avec un volume équivalent et déplacement dans certaines circonstances.

**69. Restauration :**

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

**70. Retrait :**

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

**71. Sous-sol :**

Volume utilisable d'une construction dont les quatre côtés sont situés entièrement au-dessous du niveau du sol naturel dans la limite d'un niveau sous l'emprise de la construction principale.

**72. Surtoiture :**

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

**73. Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

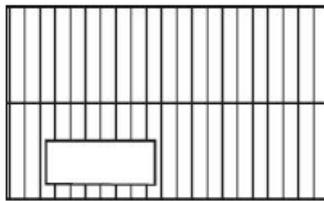
- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**74. Terrain avant travaux :**

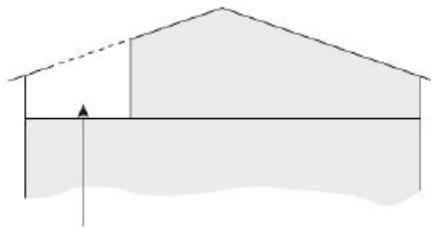
Terrain existant avant que n'interviennent des terrassements ayant modifié l'altitude et la pente dans la perspective de la construction faisant l'objet de la formalité à l'instruction en application.

**75. Terrasse sur toiture :**

Aménagement d'espaces libres, généralement de combles perdus, en terrasse par une ouverture dans le pan de toiture.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

**76. Transparence hydraulique**

Aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.

**77. 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.

**78. 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL