

COMMUNE DE RAMATUELLE



REGLEMENT

ÉLABORATION

Rendu public par arrêté municipal du 27 juin 1986

Approuvé partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987

REVISION N° 1 (partielle)

Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

REVISION N°2 – ELABORATION du plan local d'urbanisme

Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006

MODIFICATION N°1 – Modifications apportées au règlement

Approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014.

Titre I : Dispositions générales

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RAMATUELLE.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le présent 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.
- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L 111-7 à L 111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

1. Aux périmètres visés à l'article R. 123-13 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
2. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes. La commune de Ramatuelle est entièrement en site inscrit (arrêtés ministériels des 15/02/1966 et 12/01/1967) et une partie se trouve en site classé (décret du 6 mai 1995).
3. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
4. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
5. A l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
6. Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, droit de la construction – dont obligations relatives à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable et au stationnement sécurisé des vélos ; d'hygiène et sécurité, protection du patrimoine archéologique, etc.

En outre, il est rappelé que tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect d'un monument ou site classé sont interdits, sauf autorisation expresse du ministère concerné, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire et la modification des clôtures (après avis de

l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile, de la Commission Départementales des Sites Pour toute démolition d'immeuble, un permis de démolir doit être préalablement obtenu.

De même, il est rappelé que le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits ou soumis à une restriction de principe dans les sites classés et inscrits – (R 111-42 du code de l'urbanisme).

Enfin, il est précisé que :

- pour chaque zone, les agrandissements et travaux autorisés sur les constructions existantes le sont sous réserve que lesdites constructions aient été régulièrement édifiées à la date d'approbation du P.L.U.
- chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 – RAPPEL DES PROCEDURES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable instituée par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes sont soumises aux dispositions restrictives applicables en site inscrit et classé au titre de la loi du 2 mai 1930, énoncées aux articles L.581-4 et L.581-7 et suivants du Code de l'Environnement.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

Zones urbaines :

Les zones urbaines dites "zones U", qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- la zone UA avec deux secteurs UAa et UAh
- la zone UB
- la zone UC avec un secteur UCs
- la zone UD avec deux secteurs UDa et UDv
- la zone UP

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites "zones AU", qui font l'objet des chapitres du titre III sont

- la zone AUT
- la zone AUP avec deux secteurs AUPd et AUPr

Zones agricoles :

La zone agricole dite « zone A » fait l'objet des chapitres du titre IV. Elle comporte un secteur Ai.

Zones naturelles :

La zone naturelle et forestière dite "zone N" fait l'objet des chapitres du titre V. Elle comporte quatre secteurs :

- le secteur Nb
- le secteur Nc
- le secteur Nj
- le secteur Np

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Nonobstant ces dispositions, et en application du 3^{ème} alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ARTICLE 6 – LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME PROPOSEES SONT MAINTENUES

En application des dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation du lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions de cet article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Ainsi, les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges ou les règlements approuvés continuent de s'appliquer en ce qui concerne les lotissements suivants :

- Parcs de l'Oumède
- Baie de Pampelonne
- Domaine de l'Escalet
- Plage de Pampelonne
- Domaine des Moulins
- Domaine de la Bergerie
- La Capilla
- Baie de Bon Porté
- Parc d'activités Colombier

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DE LOCAUX A LA SUITE D'UN SINISTRE

En application des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié [...].

Est autorisé :

1. Dans les zones urbaines, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de planchers détruites à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation,...) est autorisée, sous réserve de la bonne insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain.
2. Dans les zones agricoles et naturelles, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de planchers détruites à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation,...) est autorisée, sous réserve de la bonne insertion dans l'environnement, à la condition que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure et qu'elle 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 cinq ans suivant la date du sinistre.
3. En outre, sont applicables en toutes zones les dispositions visées à l'article 5-2 ci-avant lorsque le sinistre est dû à une catastrophe naturelle, dans le respect des prescriptions édictées au titre de la gestion des risques naturels.

ARTICLE 8 – MARGES DE REcul

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallon – y compris les canaux et collecteurs pluviaux – tels que figurés aux documents graphiques du P.L.U. :

1. Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
 - 4 mètres de largeur à partir de chacune des rives des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
 - 4 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.
2. A l'intérieur desdites marges de recul :
 - est obligatoire le libre passage permettant l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
 - est interdite toute construction y compris les clôtures bâties.
3. 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.
4. En outre, sur l'ensemble du réseau hydrographique, s'appliquent les dispositions l'article 114 du Code Rural modifié par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE 9 – PIÈCES A JOINDRE AUX DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les pièces à joindre à la demande d'autorisation de construire sont définies par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

En application de la loi n° 92 – 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

ARTICLE 11 – DETACHEMENT DE PARCELLE

Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement, outre les dispositions du présent règlement, et notamment celles visées aux articles 4 « desserte par les réseaux » de chaque zone et secteurs, doivent satisfaire aux dispositions relatives aux lotissements définies par le code de l'urbanisme et à celles des règlements sanitaires nationaux ou communautaires.

ARTICLE 12 – OUVRAGES TECHNIQUES

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, 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 le gaz et 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. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
3. Les ouvrages techniques des services publics peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés et aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration satisfaisante au site environnant.
4. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale sont autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime. Les dépassements des hauteurs fixées par le présent règlement sont autorisés mais ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure compatible avec les impératifs techniques qui conditionnent l'installation. Conformément aux dispositions de l'article L51 12.2 du code de la Défense, dans l'étendue du champ de vue des ouvrages de défense mentionné à l'article L 5112-1 (les postes électro-sémaphoriques de la marine nationale et les postes militaires de défenses des côtes et de sécurité de la navigation bénéficiant des servitudes) [...] « il est interdit de laisser croître les plantations à une hauteur telle que les vues puissent en être gênées ».

ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
 - de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
 - de nuire à la sécurité de l'ensemble de ses voisins que ce soit pendant ou après les travaux,
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité la nappe phréatique.
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 15 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL, PLANTATIONS

1. Les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol peuvent être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site devant démontrer qu'il ne porte pas atteinte au caractère du site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.
2. Les murs de soutènement, qui ne pourront excéder 2 mètres de hauteur et 20 mètres de longueur, seront réalisés en pierres locales appareillées ou enduits conformément à la palette des couleurs annexée au présent règlement. Les murs en enrochements cyclopéens sont interdits.
3. Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau.

ARTICLE 16 - MOBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES PHYSIQUES

Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Aires de stationnement
Nonobstant les dispositions prévues à l'article 12 de chaque zone ou secteur, il pourra être envisagé, sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.
2. Hauteurs et emprise au sol
Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ou l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE 18 – PROPRIETES CONCERNEES PAR PLUSIEURS ZONAGES DE TYPE URBAIN

Par exception, et sous réserve du respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement des zones ou secteurs des concernés, en vue d'améliorer l'organisation des constructions, lorsqu'une propriété est l'objet de plusieurs zonages urbains, il peut être fait application à l'ensemble de la propriété du corps de règles de l'une seulement des zones ou secteurs concernés, sauf en ce qui concerne la détermination des possibilités maximales d'occupation du sol (article 14) ; celle-ci est obtenue par addition des possibilités partielles calculées sur chacune des zones ou secteurs à partir de leur C.O.S. respectif.

ARTICLE 19 – PROTECTION DU PATRIMOINE

Par référence aux dispositions de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toutes les décisions qui concernent les propriétés dont les références cadastrales suivent – notamment les autorisations d'agrandissement – tiennent compte de la nécessité d'en assurer l'entretien, la conservation ou la mise en valeur.

num	DENOMINATION	TYPE	REFERENCES CADASTRALES
1	Château St Ame	Folie 1900 et parc +serre + dépendances	AC 263 Garbine Ouest
2	Château de Pampelonne	Maison de maître XIXe et parc. Alignement de pa	AE116/117 Pampelonne
3	Château de l'Oumède	Maison de maître XIXe et parc.	BD 63 / BC 3 L'Oumède
4	Château Volterra	Folie 1900 + dépendances	AM 33/20/21 Camarat
5	Moulins de Paillas	Moulin restauré + fût	AW 8 Paillas
6	Caserne des douanes du Cap T	Caserne de Douanes XIXe	AP 5 La Presqu'île
7	Phare de Camarat		AL 39 Camarat
8	Prud'homie de Pêche		AD 77/450 Pinet
9	Village du Merlier		AM 119 Château Camarat
10	Aqueduc	Aqueduc souterrain d'alimentation de la fontaine de la place de l'Ormeau	
11	Motte castrale		AZ 357 L'Oumède Ouest

ARTICLE 20 – ZONE DE PRESCRIPTIONS DE TOITURE

Nonobstant les dispositions prévues aux articles 11 des zones et secteurs, dans le secteur de prescriptions de toiture, où les toitures terrasses sont interdites, délimité en raison de son caractère sensible et porté au document graphique du P.L.U. une attention particulière devra être apportée à la conception des couvertures des constructions afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère. En conséquence, sur la base d'un plan de toiture détaillé, des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cadre de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 21 – ACCES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

ARTICLE 22 – AMENAGEMENT, PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU LITTORAL

La loi sur la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 s'applique sur la totalité du territoire communal. Les dispositions de la loi sont codifiées aux articles L 146-1 à L 146-9, L 160-6 et L 160-6-1 du code de l'urbanisme. Le décret n°2004-310 du 29 mars 2004 a modifié et précisé les conditions d'applications de l'article L 146-6. Ce décret est codifié aux articles R 146-1 et R 146-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions à prendre en compte sont en particulier :

- L'extension de l'urbanisme doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L 146-4).
- L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée par les documents locaux d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L 146-4-II).
- Sur une bande littorale de 10 mètres, à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations et les campings sont interdits (article L 146-4-III, L 146-5). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation doivent être prévus (article L.146-2) et protégés à ce titre.
- Les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés au titre de l'article L.146-6. Les articles R.146-1 et R.146-2 leur sont applicables.

Dans la bande des 100 mètres en bordure du rivage, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables tels que définis par la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, les dispositions des articles L.146-2, L.146-4, L.146-5, L.146-6 et L.146-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent, hors les espaces urbanisés, en tant qu'elles sont plus restrictives en termes d'occupation du sol que les dispositions qui résultent de l'application du règlement de la zone ou du secteur du P.L.U. dans lequel s'inscrivent ces espaces.

ARTICLE 23 – SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques.

Dans cette perspective, dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologiques figurées au document graphique ci-annexé, et listés ci-après conformément aux données de la D.R.A.C., les projets de construction sont soumis à la Direction des Antiquités.

L'arrêté de zonage archéologique n°83101-2003 du 5 novembre 2003 délimite une zone au quartier du Fond du Plan figurant au même document graphique.

N°DRACAR	n° et nom du site	Contenu
1205	1 - Station de Bouis	Traces d'occupation Néolithique moyen
1206	2 - Station du Salagru	Station Néolithique moyen
1201	3 - Station de Cap Taillat	Traces d'occupation Chalcolithique
1220	4 - Station des Marres	Station Néolithique

Dispositions générales

1216	5 - Dolmen de la Briande	Dolmen Chalcolithique
16765	6 - Carrière de Cap Camarat	Carrière de meules indéterminées
2815	7 - Les Sellettes	Station Néolithique
2814	8 - Dolmen de Pascati	Tumulus préhistorique
7699	9 - Collebasse	Enceinte indéterminée
7700	10 - Plateau de Pascati	Habitat Gallo-romain
7701	11 - Val de Rians 2	Habitat Gallo-romain
7702	12 - Le Château	Habitat Gallo-romain
7707	17 - Le Pré Long	Habitat Gallo-romain
7708	18 - Les Barraques	Traces d'occupation Gallo-romaine
7709	19 - La Grande Vigne	Habitat Gallo-romain
7710	20 - Les Raynes	Habitat Gallo-romain
7711	21 - Le Fond du Plan	Ferme Gallo-romaine
7712	22 - La Tourraque	Traces d'occupation Gallo-romaine
7713	23 - Villa des Sellettes	Villa Gallo-romaine et construction de XVI ^e siècle, et contemporaine
7714	24 - Pampelonne 1	Traces d'occupation Gallo-romaine
7715	25 - Pampelonne 5	Habitat Gallo-romain
7716	26 - Pampelonne 4	Habitat Gallo-romain
7717	27 - Pampelonne 3	Gallo-Romain
7718	28 - Pampelonne 2	Ferme Gallo-romaine
7719	29 - Les Marres	Habitat Gallo-romain
7721	30 - Cap Taillat (presqu'île)	Traces d'occupation Gallo-romaine
7722	31 - Cap Taillat 2	Vivier Gallo-Romain
7720	32 - L'Oumède	Station Chasséen et habitat 1 ^{er} siècle avant J-C.
17275	33 - Paillas	Moulin à vent moderne et moulin à vent contemporain.

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE II - CHAPITRE I - ZONE UA

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Elle recouvre le village et ses extensions, les hameaux de Bonne Terrasse, du Merlier et des Combes.

Un secteur UAa recouvre le village ancien dans lequel des conditions particulières d'accès sont admises.

Un secteur UAh recouvre le hameau des Combes. La vocation de ce secteur est d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement (habitat dense induisant une bonne économie de l'espace et une emprise au sol réduite, organisé en fonction d'espaces publics favorisant les relations sociales).

Le village ancien et ses extensions sont concernés par un plan de prescriptions de toiture.

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

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

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle, notamment les hélistations.

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

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en secteur UAa.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité d'assurer leur maillage avec le réseau viaire existant ou à créer, 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 satisfaisante.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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 susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son

utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 Toutefois, 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 sous réserve que le choix du dispositif de traitement des eaux soit conforme à la réglementation en vigueur.

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

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Les bâtiments doivent s'implanter soit en limite des voies et emprises publiques, soit en respectant l'implantation des constructions existantes sur terrains, soit en continuité de l'implantation des constructions sur le terrain voisin.

Dans le secteur UA_h : les constructions doivent être implantées en tout ou partie soit sur la limite des voies et emprises publiques, soit à une distance au plus égale à 5 mètres de cette limite.

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

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative, soit en recul d'au moins deux mètres par rapport à la limite séparative, soit en respectant l'implantation des constructions existantes.

Dans le secteur UAh, un recul de moins de deux mètres sera admis.

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

Non réglementée.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres. Cette hauteur est fixée à un maximum de 6 mètres dans les zones *non altius tollendi* portées au document graphique.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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.

2 - Dispositions particulières :

2.1 Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2 Dans les secteurs de prescriptions de toitures indiqués au document graphique, les couvertures des constructions devront satisfaire aux dispositions suivantes :

2.2.1 – Pente de toitures :

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.

2.2.2 – Matériau 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 ce type « canal » anciennes ou vieilles. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles environnantes.

2.3 Constructions existantes :

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

2.4 Constructions nouvelles :

2.4.1 – Echelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles.

La hauteur des baies doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles. Des ouvertures de proportions différentes pourront être admises dans le secteur UAh à condition que leur intégration architecturale en assure la discrétion.

2.4.2 – Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.4.3 – Coloris

Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette consultable en mairie ; en toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions de l'article UA11-1 ci-dessus.

2.4.4 – Volets et stores :

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

2.4.5 – Portes de garages :

Sont interdites les portes de garages basculantes et les portes de garages métalliques

2.4.6 – Toitures terrasses :

2.4.6.1 Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être non accessibles.

2.4.6.2 Sauf lorsque la surface non étanchée de la parcelle ne permet pas d'assurer la rétention des eaux pluviales prévue à l'article UA4-2.1 et conduit à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses, quand elles sont autorisées, doivent toujours être traitées en protection lourde et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.4.7 – Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article UA10-2 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.4.8 – Façades

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. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains.

2.4.9 – Clôtures et portails

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

2.4.10 – Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

2.5 – Devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé pour toute construction :

- 1.1 A vocation d'activité hôtelière : 1 place de stationnement ou de garage par chambre.
- 1.2 A vocation d'activité de débit de boisson ou de restauration : 1 place de stationnement par tranche entière de 4 m² de salle ouverte au public close ou non close.
- 1.3 Dans le secteur UA_h :
 - deux places par logement ;
 - une place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UA13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées au climat méditerranéen et à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Pour le secteur UA_h, la surface de plancher maximale autorisée est de 7650 m² à usage d'habitat, répartie comme suit, avec des variations possibles de plus ou moins 5% :

- 30% d'accession aidée à la propriété,
- 30% de logements en accession à prix maîtrisé,
- 40% de locatif social.

TITRE II - CHAPITRE II - ZONE UB

Extrait du rapport de présentation : Rappel

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

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

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

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
6. Les dépôts en plein air.
7. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle, notamment les hélistations.

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

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
 -

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut autoriser, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité d'assurer leur maillage avec le réseau existant ou à créer, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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 susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

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

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

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

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites
 - pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;
 - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites en UB8 et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :

2.1 .en cas d'opération d'ensemble ;

2.2. Lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;

2.3. Lorsqu'il s'agit de s'adosser à :

- une construction existant sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
- un fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge de la construction ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen ;

2.4. Lorsque la configuration des lieux ou les bâtiments existants imposent de construire dans le respect de la continuité des façades bâties sur la rue, cette continuité s'appréciant eu égard notamment à l'ordonnancement général de la voie, mais sans excéder une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement des façades.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain constructible.
2. L'emprise au sol n'est pas limitée pour les piscines non couvertes, leurs plages et leurs annexes.
3. Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., pour tenir compte des règles expressément exprimées, dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur H est fixée à un maximum de 6 mètres.
2. La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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.

2 - Dispositions particulières :

2.1 Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2 Constructions existantes :

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

2.3 Constructions nouvelles :

2.3.1 – Echelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles.

2.3.2 – Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.3.3 – Coloris

Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette consultable en mairie ; en toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire, conformément aux dispositions de l'article UB11-1 ci-dessus.

2.3.4 – Toitures

2.3.4.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum.

2.3.4.2 Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées.

2.3.4.2 Sauf lorsque la surface non étanchée du terrain ne permet pas d'assurer la rétention des eaux pluviales prévue à l'article UB4-2.1 et conduit à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses, quand elles sont autorisées, doivent toujours être traitées en protection lourde et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.3.5 – Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur *h* définie à l'article UB10-2 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.3.6 – Façades

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. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains.

2.3.7 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

2.4 – Devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques Dans le cas des constructions à usage de stationnement, ou dans le cas où le garage serait situé en rez-de-chaussée d'immeuble, 2 portes seulement seront admises par immeuble afin d'en assurer l'entrée et la sortie des véhicules.

2. Il est exigé pour les constructions neuves :

2.1 A vocation d'habitat : 2 places jusqu'à 80 m² de surface de plancher par logement et 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher supplémentaire. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement. Pour les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble. Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

2.2 A vocation de commerce, bureau et service : une place de stationnement ou de garage par tranche entière de 40 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : une place de stationnement ou de garage par tranche entière de 10 m² de surface de plancher.

2.3 A vocation d'activité hôtelière : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-dessus de 150 chambres.

- 2.4 A vocation d'activité de débit de boisson ou de restauration : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entière de 4 m² de salle de restaurant close ou non close.
- 2.5 A vocation d'activités économiques autres que celles visées aux alinéas précédents : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
3. Pour les opérations d'extension, il est exigé pour l'habitat, 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée. Pour les opérations de réhabilitation concernant des constructions à usage d'habitat, et pour les opérations de changement d'affectation d'activité en habitat, il est exigé 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher. Toutefois, conformément au décret 99-266 du 1er avril 1999, cette obligation n'est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.
4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- 4.1 Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- 4.2 Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 4.3 A défaut, de satisfaire à l'une ou l'autre de ces possibilités, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
2. les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :
 - de logements, lorsque l'opération est supérieure à 10 logements ;
 - d'activité hôtelière ou para-hôtelière ;
 - de foyer ou de résidence pour personnes âgées.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées au climat méditerranéen et à la nature du sol.
4. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

2. Pour toute opération d'ensemble, le coefficient d'occupation des sols s'applique au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.
3. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'équipement public.
4. Les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables.
Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

TITRE II - CHAPITRE III - ZONE UC

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont essentiellement édifiées en ordre discontinu. Elle recouvre les lotissements de Pampelonne, de l'Escalet et de la Tourraque.

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

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

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

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les remblais.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
6. Les dépôts en plein air.
7. Nonobstant les dispositions de l'article 12 du titre I du présent règlement, les affouillements et les exhaussements de sol dans les zones dont les pentes excèdent 10%, à l'exception de l'application des dispositions prévues à l'article UC2-5.
8. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle, notamment les hélistations.

ARTICLE UC2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPEC

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être à proximité immédiate de la piscine.
 4. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et d'être implanté à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.
 5. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, à condition que les déblais soient limités au simple volume des constructions.
 6. En secteur Ucs, hormis les constructions existantes et les équipements publics, les constructions nouvelles seront démontables

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieur 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. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité d'assurer leur maillage avec le réseau viaire existant ou à créer, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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 susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire.

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

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

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

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Non réglementées en secteur UCs.
2. Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de 3 000 m² afin de préserver la prédominance végétale du paysage. Cette limitation n'est pas applicable aux constructions autorisées à l'article UC2 point 3 et 4.
- ~~3.~~ Les constructions existantes, avant l'approbation du P.L.U., et réalisées sur des terrains dont la surface est inférieure à celle de la zone, pourront être agrandies dans les limites du C.O.S. de la zone.
4. Dans les lots des lotissements autorisés avant l'approbation du P.L.U. y compris lorsque leurs règles n'ont pas été maintenues, il n'est pas exigé de superficie minimale de terrain.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 25 mètres de l'axe de la R.D. 93
 - d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :
 - pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;
 - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites en UC8 et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
 - 2.1. lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;
 - 2.2. lorsqu'il s'agit de s'adosser à :
 - une construction existant sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
 - un fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge de la construction ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen ;

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

Non réglementée.

ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL

1. En ce qui concerne les piscines, leurs annexes visées à l'article UC2.3 et les abris de jardins visés à l'article UC2.4, l'emprise au sol est limitée comme suit :
 - L'emprise au sol de la piscine ne devra pas excéder 4% de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m² ;
 - L'emprise au sol de l'annexe de la piscine ne devra pas excéder 20 m² ;
 - L'emprise au sol de l'abri de jardin ne devra pas excéder 12 m².

2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics et d'infrastructure.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6 mètres, excepté en secteur UCs où elle est limitée à 3,50 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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.

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Constructions existantes :

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

2.2 - Constructions nouvelles :

2.2.1 – Coloris

Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette consultable en mairie.

2.2.2 – Toitures

- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum.
- Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées et doivent toujours être traitées en protection lourde et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.2.3 – Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article UC10-2 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.2.4 – Façades

Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottassés ou grattés fin. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains.

2.2.5 – Clôtures et portails

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

2.3 – Devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il est exigé pour les constructions neuves :
 - 2.1 A vocation d'habitat : 2 places par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement et, dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire par tranche entière de cinq logements.
 - 2.2 A vocation de commerce, bureau et service : une place de stationnement ou de garage par tranche entière de 40 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : une place de stationnement ou de garage par tranche entière de 10 m² de surface de plancher.
 - 2.3 A vocation d'activité hôtelière : 1 place de stationnement ou de garage pour 1 chambre ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-dessus de 150 chambres.
 - 2.4 A vocation d'activité de débit de boisson ou de restauration : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entière de 4 m² de salle ouverte au public close ou non close.
 - 2.5 A vocation d'activités économiques autres que celles visées aux alinéas précédents : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ; néanmoins une norme plus faible peut être envisagée pour les activités à faible taux d'emploi et de fréquentation.

3. Pour les opérations d'extension, il est exigé pour l'habitat, 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée. Pour les opérations de réhabilitation concernant des constructions à usage d'habitat, et pour les opérations de changement d'affectation d'activité en habitat, il est exigé 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher. Toutefois, conformément au décret 99-266 du 1er avril 1999, cette obligation n'est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.
4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
 - 4.1 Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - 4.2 Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - 4.3 A défaut de satisfaire à l'une ou l'autre de ces possibilités, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UC13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions, dont la superficie ne peut être inférieure à 50% de celle du terrain constructible, doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire, la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain libre sur le terrain constructible.
3. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :
 - de logements, lorsque l'opération est supérieure à 10 logements ;
 - d'activité hôtelière ou para-hôtelière ;
 - de foyer ou de résidence pour personnes âgées.
4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées au climat méditerranéen et à la nature du sol.
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. En zone UC, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,12.
La surface de plancher ne peut excéder 500 m² par terrain constructible.

2. En zone UCS, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,08.
3. Pour toute opération d'ensemble, le coefficient d'occupation des sols s'applique au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.
4. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'équipement public
5. Les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables.
Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

TITRE II - CHAPITRE IV - ZONE UD

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone réservée aux activités artisanales, commerciales ou de bureaux située au quartier du Colombier.

Elle comporte un secteur UDa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situé aux Tournels et un secteur UDv réservé aux activités de la cave coopérative situé aux Boutinelles.

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

ARTICLE UD1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées dans l'article UD2.
2. Les hôtels.
3. Les restaurants à l'exception du secteur UDv.
4. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
5. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les hélistations
9. Dans le secteur UDv : les activités artisanales, commerciales et industrielles quand elles ne sont pas liées à la promotion, dégustation, transformation et vente des produits agricoles locaux.

ARTICLE UD2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les locaux à usage d'habitation, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité de l'établissement, et :

- qu'ils soient limités, en zone UD à 120 m² de surface de plancher par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction. Toutefois, lorsqu'une même entreprise acquiert, dans un lotissement artisanal, plusieurs lots mitoyens, elle pourra réaliser un logement par lot d'origine, dans les conditions définies ci-avant.
- qu'ils soient limités en secteur Uda à 120 m² de surface de plancher par établissement
- qu'ils soient limités en secteur UDv à 200 m² de surface de plancher par établissement

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité d'assurer leur maillage avec le réseau viaire existant ou à créer, 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 UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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 susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire.

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

2.3. Rejets industriels

2.3.1 Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

2.3.2 Les rejets des caves de vinification font l'objet d'une autorisation de la Commune de Ramatuelle pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

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

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 10 mètres de l'axe de la R.D. 61 et de la R.D. 93
 - d'au moins 6 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, sauf lorsque la forme des parcelles ou la configuration des sols rendent impraticable cette disposition : les prospects vis à vis des constructions existantes sur les propriétés voisines s'apprécient alors selon les dispositions de l'article UD8.
2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative dans les cas suivants :

- constructeurs présentant un projet commun ;
 - constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ;
- et/ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers.
- En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre, qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 40 mètres et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain constructible.

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

En secteur UDv, elle n'est pas réglementée.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres en zone UD et à 5 mètres en secteur UDa.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

En secteur UDv la hauteur H des constructions autorisées ne peut excéder celle de la cave coopérative.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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.

2 - Dispositions particulières :

- 2.1 Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2 Constructions existantes :

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

2.3 Constructions nouvelles :

2.3.1 – Echelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles.

2.3.2 – Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.3.3 – Coloris

Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette consultable en mairie. Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

2.3.4 – Toitures

2.3.4.1 Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées.

2.3.4.2 Sauf lorsque la surface non étanchée du terrain ne permet pas d'assurer la rétention des eaux pluviales prévue à l'article UD4-2.1 et conduit à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses, quand elles sont autorisées, doivent toujours être traitées en protection lourde et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.3.5 – Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur *h* définie à l'article UD10-2 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.3.6 – Façades

Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottassés ou grattés fin. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains.

2.3.7 – Clôtures et portails

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

a) – Clôtures sur voie, espace public et zone de recul

- 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.
- Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,50 mètre. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 5 mètres.
- Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,50 mètre de hauteur visible sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

b) – Clôtures sur mitoyens

- Les clôtures pleines ne sont autorisées en limite séparative entre deux lots mitoyens que lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public; devront être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement ; leur hauteur ne pouvant pas excéder 1,70 mètres.
- Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les clôtures doivent satisfaire aux dispositions du paragraphe 2.3.7 - a.

c) – Etude d'ensemble

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

2.3.8 – Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale à la moitié de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres.

2.4 – Devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il est exigé pour les constructions neuves :

- 2.1 Locaux à vocation d'habitat : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher par logement. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement.
- 2.2 A vocation d'activités artisanales ou industrielles : 1 place par tranche entière de 60 m² de surface de plancher.
- 2.3 A vocation de commerce, bureau et service : une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher. En secteur Uda, il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 15 m² de surface de plancher
3. Pour les opérations d'extension, il est exigé pour l'habitat, 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.
4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
- 4.1 soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- 4.2 soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 4.3 A défaut, de satisfaire à l'une ou l'autre de ces possibilités, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UD13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées au climat méditerranéen et à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

TITRE II - CHAPITRE V - ZONE UP

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone résidentielle d'habitat à faible densité où une taille minimale de terrain constructible est fixée pour préserver un aspect général de parc habité, où les constructions s'intègrent au mieux dans un paysage essentiellement végétal.

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

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

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UP2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les remblais.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Les constructions à usage d'entrepôts et les dépôts de toute nature.
6. Les groupes d'habitations.
7. Les activités de toute nature en dehors des activités hôtelières
8. Nonobstant les dispositions de l'article 12 du titre I du présent règlement, les affouillements et les exhaussements de sol dans les zones dont les pentes excèdent 10%, à l'exception de l'application des dispositions prévue à l'article UP2-4.
9. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle, notamment les hélistations.

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

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation.
2. les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être à proximité immédiate de la piscine.
3. les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et d'être implantés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.
4. Dans les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les affouillements de sol à la condition que les déblais soient limités au simple volume des constructions.

- 5 La restauration, reconstruction et extension des constructions à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante de plus de 30%.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité d'assurer leur maillage avec le réseau viaire existant ou à créer, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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 susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au présent règlement, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au présent règlement, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

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

3. Electricité et téléphone

Les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité dûment justifiée, les lignes devront être supportées par des appuis en bois.

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

ARTICLE UP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de 3 000 m² afin de préserver la prédominance végétale du paysage. Cette limitation n'est pas applicable aux constructions autorisées à l'article UP2 point 2 et 3.
2. Les constructions existantes, avant l'approbation du P.L.U., et réalisées sur des terrains dont la surface est inférieure à celle de la zone, pourront être agrandies dans les limites du C.O.S. de la zone.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 25 mètres de l'axe de la R.D. 61 et de la R.D. 93
 - d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

3. Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 20%, le garage pourra cependant être indépendant et implanté en frange de propriété, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement le stationnement d'un véhicule au droit de l'entrée du garage.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementée.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 %, hors l'emprise des piscines non couvertes, de leurs plages et annexes, et des abris de jardin.
2. En ce qui concerne les piscines, leurs annexes visés à l'article UP2.2 et les abris de jardins visés à l'article UP2.3, l'emprise au sol est limitée comme suit :
 - L'emprise au sol de la piscine ne devra pas excéder 4% de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m² ;
 - L'emprise au sol de l'annexe de la piscine ne devra pas excéder 20 m² ;
 - L'emprise au sol de l'abri de jardin ne devra pas excéder 12 m².
3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics et d'infrastructure

ARTICLE UP10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Constructions existantes :

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

2.2 - Constructions nouvelles :

2.2.1 – Coloris

Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette consultable en mairie

2.2.2 – Toitures

- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum.
- Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.2.3 – Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article UP10-2 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.2.4 – Façades

Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottés ou grattés fin. Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains.

2.2.5 - Clôtures et portails

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers.

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il est exigé pour les constructions neuves 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte.
3. Pour les opérations d'extension, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée.
4. Pour les opérations de réhabilitation et pour les opérations de changement d'affectation d'activité en habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
5. Pour les constructions à vocation d'activité hôtelière : 1 place de stationnement ou de garage par chambre.

ARTICLE UP13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, dont la superficie ne peut être inférieure à 50% de celle du terrain constructible, doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire, la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain libre sur le terrain constructible.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées au climat méditerranéen et à la nature du sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,08.
2. La surface de plancher ne peut excéder 500 m² par terrain constructible.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de restauration, reconstruction et extension de constructions à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante de plus de 30 %.

3. Les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables.
Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. La minoration des droits à construire résultant de l'application de la disposition précédente est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE III - CHAPITRE I- ZONE AUT

Extrait du rapport de présentation : Rappel

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

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

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

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

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article AUt2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
5. Les groupes d'habitation
6. Les établissements hospitaliers
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les hélistations
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la vocation d'accueil touristique et culturel, et de loisirs de la zone.

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

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AUT 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

ARTICLE AUT 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE III - CHAPITRE II - ZONE AUP

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Il s'agit d'une zone, située sur la plage ou arrière-plage de Pampelonne, comportant deux secteurs :

- AUPd où ne seront envisagées que des constructions à caractère démontable
- AUPr où ne seront envisagées que des constructions à caractère réversible

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

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

ARTICLE AUP 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE AUP 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUP 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AUP 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AUP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AUP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AUP 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE AUP 13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANT,

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUP 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole

TITRE IV - ZONE A

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Ai : secteur d'extension agricole en milieu naturel

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les groupes d'habitations.
2. Toutes les constructions en secteur Ai.
3. Hors secteur Ai, toutes les constructions, à l'exception, de celles visées à l'article A2.

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport, les parcs de stationnement, les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les serres et cultures sous abri de plus de 250 m², dans la limite d'une serre par exploitation
6. Les dépôts de toute nature
7. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale
9. Les hélistations

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :
 - Les bâtiments techniques
 - Les constructions à usage d'habitation ou la transformation ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 200 m² de surface de plancher extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :
Une piscine non couverte et son local annexe. L'annexe devra être située à proximité immédiate de la piscine.
Ces constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

Dans tous les cas les constructions d'habitation et technique doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité techniques 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.

2. Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole :
 - à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
3. Dans le cadre d'une activité de camping à la ferme, le gardiennage de caravanes, hors des périodes d'activités touristiques, à condition qu'il soit strictement limité au nombre maximum d'emplacements indiqués par l'autorisation d'exploiter le camping à la ferme.
4. En dehors du secteur Ai, à condition qu'il s'agisse d'une construction à usage d'habitation ou d'activités économiques non agricoles existant à la date de l'approbation du P.L.U. :
 - La démolition-reconstruction des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante.
 - L'agrandissement limité à 30% de la surface de plancher des constructions existantes disposant d'une surface de plancher d'au moins 75 m² avec un maximum de 200 m² de surface de plancher, extension comprise.
5. Pour les constructions à usage d'habitation existant à la date de l'approbation du P.L.U. les installations et constructions annexes suivantes par terrain constructible :
 - Une piscine non couverte et son local annexe. L'annexe doit être située à proximité immédiate de la piscine.
 - Un abri de jardin à condition d'être limité à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres.Ces constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.
6. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole, ou dans le cas des déchetteries s'il s'agit d'équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
- 2 - Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- 3 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.
- En cas d'impossibilité dûment démontrée, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que :
 - l'eau soit potable,
 - le débit soit suffisant.Cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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 susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire.

2.2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

3. Electricité et téléphone

Les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité dûment justifiée, les lignes devront être supportées par des appuis en bois.

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.
2. Pour les constructions neuves et agrandissements autorisés à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimale de 5 000 m² de manière à préserver le caractère du paysage agricole. Cette limitation n'est pas applicable aux constructions autorisées à l'article A2 point 1 et 5.

Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 25 mètres de l'axe de la R.D. 61 et de la R.D. 93
 - d'au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 8 m au moins des limites séparatives et du haut des berges des vallons désignés sur les plans de zonage.

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

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 4 mètres au minimum et de 30 mètres au maximum.

Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontré.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

1. En ce qui concerne les piscines, leurs annexes visées aux articles A2.1 et A2.5 et les abris de jardins visés à l'article A2.5, l'emprise au sol est limitée comme suit :
 - L'emprise au sol de la piscine ne devra pas excéder 4% de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m² ;
 - L'emprise au sol de l'annexe de la piscine ne devra pas excéder 20 m² ;
 - L'emprise au sol de l'abri de jardin ne devra pas excéder 12 m².

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois, un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Les coloris des façades s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette consultable en mairie.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », romanes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

2.2 – Pour les constructions à usage agricole :

- les couvertures métalliques ou fibrociment devront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieilles.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

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.

2.3- Les dépôts existants doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales, constituée de roselière dans la plaine.

2.4- Il est nécessaire pour les abords des campings à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

2.5 – Façades

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

3 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «*décoratifs*» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Le long de certains vallons, indiqués sur les plans de zonage les clôtures devront être implantées à 3 mètres en retrait du haut des berges.

Les parties maçonnées des portails sont limités à deux piliers.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 – ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles

TITRE V - ZONE N

Extrait du rapport de présentation : Rappel

Espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur des boisements.

A l'intérieur de la zone N générale quatre secteurs de tailles limitées ont été définis pour tenir compte de caractères particuliers à certains quartiers :

- Nb : recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante
- Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air
- Nj : secteur de jardins potagers
- Np: secteur correspondant à la plage et arrière-plage de Pampelonne.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.
2. Les groupes d'habitations.
3. Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
4. En dehors du secteur Nc, les aires de jeux et de sport
5. Les habitations légères de loisirs à l'exception de celles visées à l'article N2-6.
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale
8. Les hélistations

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les travaux confortatifs des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U.
2. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et parking souterrain et équipements publics intégrés à l'environnement.

3. A l'exception du secteur Np pour chaque habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. :
 - Une piscine non couverte et son local annexe.
L'annexe doit être située à proximité immédiate de la piscine.
 - Un abri de jardin à condition d'être limité à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres.Ces constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.
4. A l'exception du secteur Np, les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.
5. Dispositions particulières au secteur Nb, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols résultant de ces interventions sur le bâti avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain,...)
 - L'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. disposant d'une surface de plancher d'au moins 75 m² avec un maximum de 250 m², surface de plancher, extension comprise, et sous réserve des dispositions de l'article N5.
 - La démolition-reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante.
 - La restauration, reconstruction et extension des constructions à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante de plus de 30%.
6. Dispositions particulières au secteur Nc :
 - Les campings existants à la date d'approbation du PLU, dans un maximum de 50 emplacements à l'hectare, à l'exception des terrains de caravanage.
 - Les habitations légères de loisirs (H.L.L) dans les campings existants à la date d'approbation du P.L.U.; leur nombre est limité conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
 - Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir et 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.
 - Les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment principal abritant ces installations.
7. Dispositions particulières au secteur Nj :
 - Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par jardin et de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions ou installations doivent être alimentées en eau potable :

- Par branchement au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.
- En cas d'impossibilité dûment démontrée, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que :
 - l'eau soit potable,
 - le débit soit suffisant.

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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 susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.2. Eaux usées

2.2.1 A l'exception du secteur Np, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé en cas d'impossibilité dûment justifiée, les lignes devront être supportées par des appuis en bois.

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A l'exception du secteur Np, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

Pour les agrandissements mentionnés à l'article N2-5, un terrain doit avoir une surface minimale de 5 000 m². Cette limitation n'est pas applicable aux constructions autorisées à l'article N2-3. Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1. Toute construction doit respecter un recul :
 - d'au moins 25 mètres de l'axe de la R.D. 61 et de la R.D. 93
 - d'au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
2. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 8 m au moins des limites séparatives et du haut des berges des vallons désignés sur les plans de zonage.

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

Non réglementée

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

1. En ce qui concerne les piscines, leurs annexes visées à l'article N2.3 et les abris de jardins visés aux articles N2.3 et N2.7, l'emprise au sol est limitée comme suit :
 - L'emprise au sol de la piscine ne devra pas excéder 4% de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m² ;
 - L'emprise au sol de l'annexe de la piscine ne devra pas excéder 20 m² ;
 - L'emprise au sol de l'abri de jardin ne devra pas excéder 12 m². à l'exception du secteur Nj où son emprise est limitée à 6 m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H**, est fixée à un maximum de 3,50 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

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 agricoles naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

1. Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.
2. Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
3. L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
4. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
5. 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 : ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel et ils s'inscrivent dans la gamme de couleurs définies par la palette consultable en mairie.
6. Les parcs de stationnement
 - le sol ne pourra faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site
 - les ombrières seront constituées exclusivement de matériaux végétaux. Leur support privilégiera les matériaux naturels.
7. Façades
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 revêtues ou enduits. Les enduits devront être frottassés ou grattés fin. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

8. Toitures :

- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum.
- Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

9. Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article N10-2 et :

- soit seront intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse seront placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

10. Autres couvertures

Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum de la construction (H + h) telle qu'elle est définie par l'article N10.

11. Clôtures et portails

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «*décoratifs*» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Le long de certains vallons, indiqués sur les plans de zonage les clôtures devront être implantées à 3 mètres en retrait du haut des berges.

Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le secteur Nb :

- Pour les opérations d'extension, il est exigé 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée.
- Pour les opérations de rénovation et pour les opérations de changement d'affectation, il est exigé 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE N13 - ESPACES BOISES EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

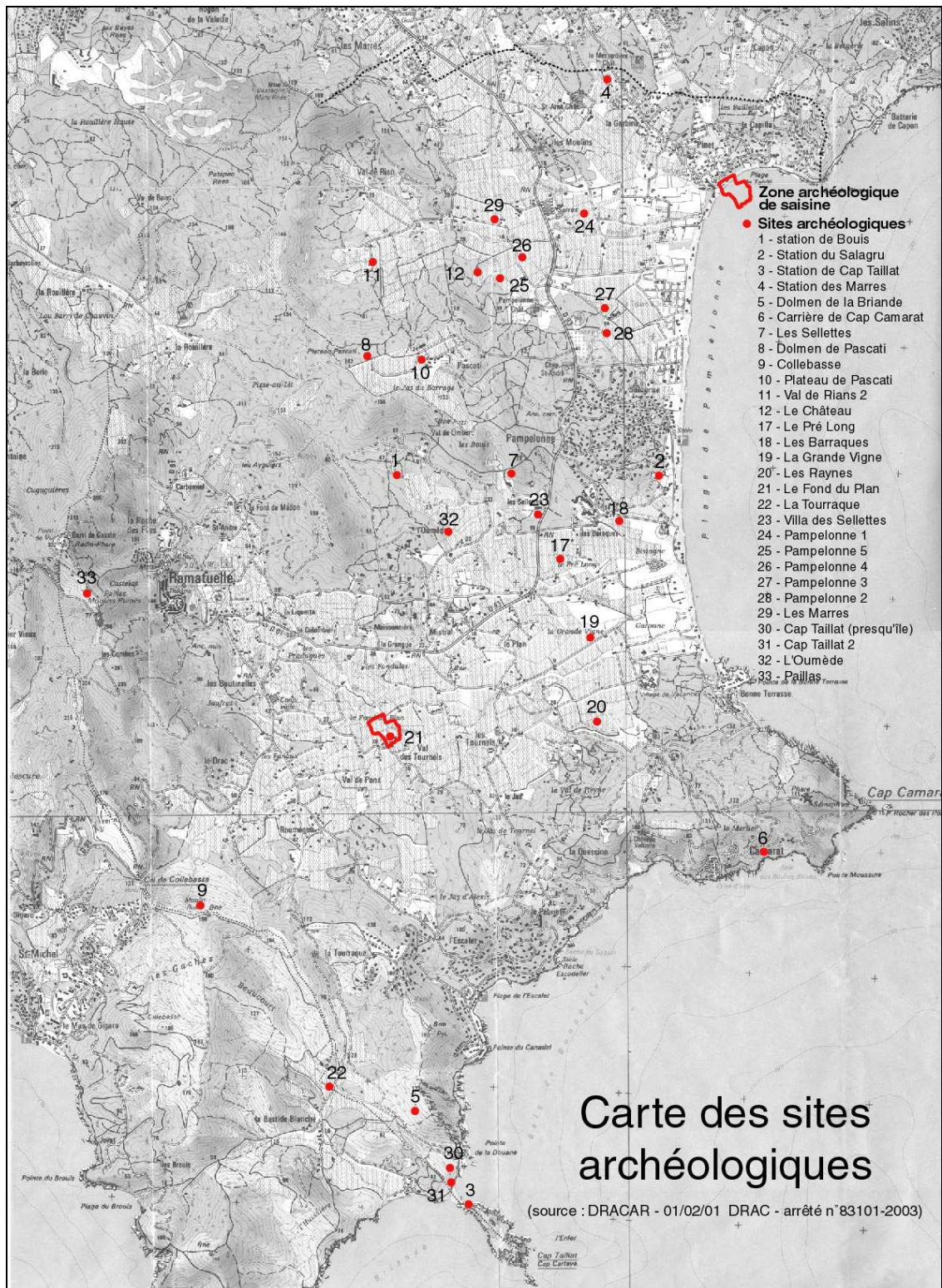
Non réglementée

ANNEXES

NOTA :

1. Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 3 traite des questions d'accès et de voirie, comme l'article 3 du titre II).
2. En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinuée, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 15.

Annexe à l'article 22 des dispositions générales



ANNEXE 1

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits « *caravanes* », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelques matériaux que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 6

L'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics ou collectifs mitoyens de la façade de l'îlot.

ANNEXE 10

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

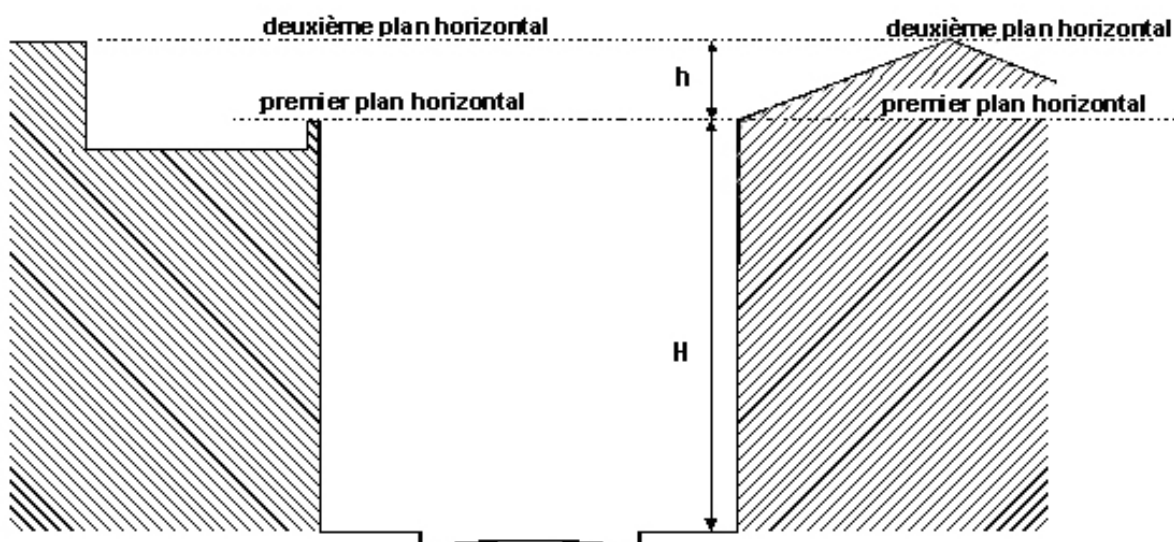
Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

Hauteurs H et h du gabarit enveloppe (Cf. schéma) :

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques

Dans le secteur UAh destiné à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement sur un terrain en pente, les plans correspondant aux hauteurs H et h sont parallèles au niveau du sol naturel avant travaux, et les hauteurs se mesurent à partir de celui-ci.

**Conditions particulières de mesure :**

- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif, la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser de plus de 1m, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum ($H + h$)

TERMINOLOGIE

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

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

Eaux usées domestiques :

C'est l'ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques : eaux ménagères + eaux vannes.

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

Emprise au sol :

Projection verticale de toute construction de plus de 0,60 mètres de hauteur.

Equipement public

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

Extension :

Toute augmentation de la surface de plancher existante jusqu'à concurrence de 100 %, sans création d'un bâtiment supplémentaire. Au delà de l'une de ces normes il s'agit de construction neuve (ou nouvelle).

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.

Limites séparatives latérales :

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

Pièce principale :

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

Pièce de service :

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

Projet commun :

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

Propriété (ou îlot de propriété) :

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

Rénovation :

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment

Restauration :

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

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.

Vue principale :

Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale.

Vue secondaire :

Une vue secondaire est issue d'une baie éclairant une pièce de service ou d'une baie d'une pièce principale bénéficiant par ailleurs d'une vue principale.

ANNEXE A LA ZONE A

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A SON ACTIVITE.

Critères normatifs.

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'installation par référence (SMI exprimée en polyculture), d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêté préfectoral et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Un groupement d'exploitations : dans le cas d'un groupement d'exploitations la S.M.I. mise en valeur doit être égale ou supérieure au produit de la S.M.I. par le nombre d'associés.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées dans les bâtiments existants devenus inutiles à l'activité productive de l'exploitation selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels.

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,
Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant,
- nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même (à une distance maximum de 15 km par le chemin le plus court), compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.