Département du Var
COMMUNE DE GRIMAUD

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

RÈGLEMENT
Pièce 3

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan d'Occupation des Sols	07/01/1989
Modification POS n° 1	30/03/2001
Modification POS n° 2	16/07/2003
Révision simplifiée POS n° 1	29/06/2004
Révision simplifiée POS n° 2	27/09/2005
Plan Local d'Urbanisme	15/02/2008 (Annulé par TA Toulon, 23/10/2010, partiellement réformé par CAA Marseille, 12/01/2012)
	PLU arrêté le 23/02/2011, approuvé le 16/03/2012
Révision n° 1	20/12/2012
Modification n° 1	29/02/2016
	Rectifié le 15.03.2018 (par jugement du Tribunal administratif de Toulon en date du 13.03.2018)
Modification n° 2	29/09/2020

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement est établi conformément à l'Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Grimaud.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

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 règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles du Règlement National d'urbanisme tel qu'il résulte des articles R 111-2 à R 111-27 du code de l'urbanisme à l'exception toutefois des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent en tout état de cause applicables

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

1. Les 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. Les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
3. Les périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant
4. Les interdictions de travaux sur édifices classés, sites ou monuments naturels classés ou inscrits
5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
6. L'Aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
7. Les 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.
8. Les règles, protections et interdictions résultant des plans de prévention des risques naturels figurant en annexe et notamment du règlement applicable en zone inondable reporté en annexe 3 du présent règlement

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, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique.

Article 3 – Rappel des procédures

1. Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

2. Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2014, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Les travaux, installations et aménagements, visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à obtention préalable d'un permis d'aménager.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au sens de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, sauf s'il est fait applications selon les dispositions du chapitre 1er et 2 du titre 1er du livre 3 du code forestier, d'un plan simple de gestion agrée, ou d'un règlement type de gestion approuvé, ou enfin si ces coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral. Dans les espaces boisés classés, il ne peut être accordé d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er et 2 du titre 1er du livre 3 du code forestier. Cette autorisation est requise pour tout défrichement en dehors des espaces boisés classés.

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 (P.L.U.) est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante. Il comporte généralement :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Zones urbaines :

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

- la zone UA avec les secteurs UAa et UAb
- la zone UB avec les secteurs UBa, UBb, UBbA, UBc et UBi,
- la zone UC avec les secteurs UCa et UCai, UCb, UCc1 et UCc2, et UCd
- la zone Uzac avec les secteurs Uzac1, Uzac2, Uzac3
- la zone UE avec deux secteurs UEi1 et UEi2

Zones à urbaniser :

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

- la zone 1AUA, 1AUAa, 1AUBi et 1AUc
- la zone 2AUA, 2AUB, 2AUBi1 et 2
- la zone 3AU

Zones agricoles :

La zone agricole dite "zone A " qui fait l'objet des chapitres du titre IV. Elle comporte :

- la zone A
- la zone Aa
- la zone Ai1 et Ai2

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

- les secteurs 1N et 1Nr
- le secteur 1Nc
- le secteur 1Ngi
- le secteur 1NL
- le secteur 1Nh et 1Nhi
- le secteur 1Ni1, 1Ni2 et 1Ni3
- le secteur 2N avec 2Ni2
- le secteur 2Na
- les secteurs 2NC, 2NCr et 2Nci

Article 5 – Adaptations mineures

1. En application de l'article L. 123-1 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 3ème 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.

3. L'autorité compétente peut également, afin de délivrer le permis de construire, accorder par décision motivée, des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan local d'Urbanisme, pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles

Article 6 – Reconstruction de locaux détruits ou démolis depuis moins de dix ans

En application de l'article L.111.3 modifié par la loi n°2009-526 du 12 mai 2009, article 9 loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 article 222-11, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée même si le règlement du présent plan local d'urbanisme y est contraire, mais sous les conditions suivantes :

1. Dans les zones urbaines, la reconstruction à l'identique des surfaces de plancher détruites ou démolies depuis moins de dix ans 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'identique des surfaces de plancher détruites ou démolies depuis moins de dix ans 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.

3. Dans l'hypothèse où la cause du sinistre est extrinsèque au bâtiment détruit, la reconstruction à l'identique ne peut être autorisée s'il apparaît que le terrain d'assiette du bâtiment détruit est situé dans un secteur où le risque de reproduction du même type de sinistre est caractérisé.

Article 6 bis - Restauration de bâtiments

La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, ainsi que les conditions énoncées en 2 et 3 de l'article 6, et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5.

Article 7 – Marges de recul par rapport aux cours d'eau

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallon, y compris les canaux et collecteurs pluviaux. :

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 8 – Zones d'intérêt archéologique

Dans les zones d'intérêt archéologiques, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la Loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

L'extrait de la Carte archéologique nationale, joint en annexe 6 du présent règlement, reflète l'état de la connaissance au 01/08/2007. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.
Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.
En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes- Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Opérations d'archéologie préventive :
(loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003, relative à l'archéologie préventive, décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive). L'archéologie préventive désigne les opérations d'archéologie menées préalablement à la réalisation de travaux susceptibles de porter

atteinte à des vestiges archéologiques. La loidu 17 janvier 2001 confère à l'État le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive, définit les modalités de calcul des redevances dues à ce titre par les aménageurs et confie à un établissement public administratif la réalisation des travaux de détection et de fouille archéologiques, ainsi que l'étude et l'exploitation scientifique du résultat des fouilles.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc. …), il est demandé en cas de découverte aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités historiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur (21, 23 Bd. du Roy René – 13617 Aix en Provence Cedex – Tél. : 04.42.27.98.40 Poste 316) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Article 9 – Zones de bruit

Sont classées, bruyantes sur le territoire de la Commune, suivant arrêté de classement de voies bruyantes du 7 juin 2000, les voies suivantes :

- RD14 : type 3 depuis le carrefour avec la RD558 jusqu'au carrefour avec la RD559
- RD61 : type 3 depuis le carrefour avec la RD14 jusqu'à la limite du territoire communal en direction de Cogolin
- RD558 : type 4 sur toute la traversée du territoire communal
- RD559 : type 2 ou 3 suivant les sections et sur toute la traversée du territoire communal

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits de transport terrestres : en application de l'article 5 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, pris en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'Arrêté.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte les données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 de l'Arrêté.

Article 10 – Travaux sur bâtiments existants non conformes aux règles du présent P.L.U.

Les bâtiments existants disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux règles qui leur sont contraires ou qui sont sans incidence sur celles-ci.

Article 11 – Dispositions particulières des zones soumises à risque de feux de forêt.

Dans les zones suivantes :

- Les zones UAa et UCb du hameau de la Tourre
- Les zones UAa et UCb du hameau de Val de Gilly
- Les zones UAa et UCa du hameau des Crottes
- La zone UCb le Colombier
- Les zones UCb jalonnant la RD44
- Les zones UCa constituant les Hauts de Grimaud
- Les zones UCb Guerrevieille – Bartole – Xicoutéou – Cavillon

ainsi que pour l'ensemble des zones AU, exposées à des risques de feux de forêt, la délivrance d'un permis de construire, permis d'aménager, ou l'absence d'opposition à déclaration préalable peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en application de l'article R.111.2 du CU.

Article 12 – Lotissements ayant maintenu leurs règlements particuliers

Sans objet.

Article 13 – Disposition spécifique pour les terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».
Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU, excepté dans la zone UA.
En conséquence, il sera précisé qu'en cas de nouvelle division foncière en propriété ou en jouissance, les règles générales d'urbanisme et spécifiques au PLU doivent être respectées au niveau de l'ensemble de l'unité foncière objet de la division, ainsi qu'au niveau de chacune des parcelles ou lots issus de celle-ci, y compris pour les parcelles supportant du bâti existant.
Pour les parcelles issues de divisions en propriété ou en jouissance d'ores et déjà effectuées à la date d'approbation de la présente modification, l'appréciation du respect des règles précitées sera faite, sauf disposition particulière expressément contraire d'un règlement de zone, au niveau de cette seule parcelle.

Article 14 – Disposition spécifique à la coupure d'urbanisation

« Au sein de la coupure d'urbanisation, aucune extension d'urbanisation, même limitée, n'est admise ».

Article 15 – Dispositions spécifiques aux espaces remarquables

« Au sein des espaces remarquables et sans préjudice des dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24 du Code de l'Urbanisme relatifs à la protection des espaces boisés classés, il ne peut être réalisés que les aménagements et installations visées par l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme ci-après rappelé :

« Article R 146-2 :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
   - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
   - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Article 16 – Dispositions générales applicables dans les zones urbaines soumises au risque d'incendie de forêt

1. Voiries

En matière de lutte contre les incendies, il est indispensable que les éléments engagés puissent se déplacer facilement. Cela nécessite un réseau de voiries maillées, suffisamment dense et large pour permettre à la fois l'acheminement des secours et la circulation des usagers amenés à évacuer la zone sinistrée.

Indépendamment des projets de construction qui pourraient entraîner l'élargissement des voiries sur des zones déjà partiellement urbanisées, pour une voie desservant jusqu'à 10 constructions, une largeur de 4 mètres est admise. Au-delà de 10 constructions, elle devra être portée à une largeur minimale de 5 mètres.

Les culs de sac ne doivent pas dépasser 60 mètres.

L'espace nécessaire pour faire demi-tour à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagé afin de permettre de faire demi-tour aux véhicules de secours dont les caractéristiques sont mentionnées en fiche annexe de la circulaire préfectorale du 07 octobre 2015 prise en application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme et de l'arrêté préfectoral du 31 janvier 1986.

2. Points d'eau

La défense incendie de ces zones doit être assurée conformément à l'arrêté Préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I).
La distance est à mesurer entre le point d'eau et l'entrée principale de la construction, à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers.

3. Débroussaillement

Le débroussaillement doit être assuré conformément à l'arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.
Sans préjudice de tout nouvel arrêté préfectoral portant modification des obligations légales de débroussaillement obligatoire.

4. Dispositions constructives :

En raison de la situation des constructions en zone à risque feu de forêt, il est de la responsabilité de leurs propriétaires de s'assurer de leur mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre un incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

De ce fait, les constructions implantées dans ces zones devront répondre aux dispositions ci-dessous dont les conditions d'exécution techniques et de mises en œuvre resteront sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre concernés.

En outre, ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par le règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public et aux immeubles d'habitation.

Enveloppes :
L'enveloppe des bâtiments doit être constituée par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe feu 1 heure. Le revêtement des façades doit présenter un critère de réaction au feu MO, y compris pour les parties de façade incluses dans le volume des vérandas.

Ouvertures :
Toutes les baies et ouvertures, y compris celles incluses dans le volume des vérandas, doivent soit :
-être en matériaux de catégorie MO ou M1 équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré ½ heure ;
-pouvoir être occultés par des dispositifs de volets, rideaux ou toutes autres dispositions approuvées par le SDIS permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement une résistance de degré coupe feu ½ heure.
Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Couvertures :
Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie M0 – ou équivalents européens – y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 – ou équivalents européens – peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au dangerd'incendie.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, sont interdits.

Les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégories M3 – ou équivalents européens – si la surface qu'ils occupent est inférieure à 25% de la surface totale de la toiture. Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Conduites et canalisations diverses :
Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant l'habitation doivent présenter une résistance de degré coupe-feu ½ heure.

Gouttières et descentes d'eau :
Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents :
Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues :
Les barbecues fixes constituant une dépendance d'habitation, doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres, et être situés hors de l'aplomb de toute végétation.

Réserves de combustible :
Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire – aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux…), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité ; le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif.

Des adaptations peuvent être apportées à ces règles pour tenir compte de circonstances particulières sous réserve de l'avis conforme du Service départemental Incendie et Secours.

Article 17 – Zones d'application de l'article 16

L'article 16 trouve application dans les zones suivantes :

- **Les zones UAa * et UCb ** du hameau de la Tourre**
- **Les zones UA a * et UCb ** du hameau du Val Gilly**
- **Les zones UA a * et UCa ** du hameau des Crottes**
- **La zone UCb ** Le Colombier**
- **Les zones UCb ** jalonnant la RD 44**
- **Les zones UCa ** constituant les Hauts de Grimaud**
- **Les zones UCb ** Guerrevieille – Bartole – Xicouteou – Cavillon**

Article 18 – Disposition applicable aux zones de mouvement de terrain

« Dans les zones d'informations préventives qui apparaissent sur le plan figurant au rapport de présentation au § 6.3.3, une étude de sol préalable devra être effectuée avant toute définition de projet.

Toutes prescriptions utiles peuvent en outre être imposées par application de l'article R 111- 2 du Code de l'Urbanisme lors de la délivrance d'une autorisation ou d'une non-opposition à déclaration préalable relative à l'utilisation des sols. »

Article 19

« À l'intérieur de la bande littorale des cent mètres mesurés à compter du rivage de la mer tel que représenté sur l'additif au rapport de présentation du présent plan local d'urbanisme, les constructions et installations de toute nature sont interdites. Cette interdiction s'étend aux extensions desdites constructions et installations.

Toutefois cette interdiction ne concerne pas les espaces déjà urbanisés situés à l'intérieur de cette bande.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf dispositions légales spécifique, ou nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent également être autorisées à l'intérieur de cette bande des cent mètres sous réserve d'une enquête publique préalable réalisée conformément au chapitre trois du titre deux du livre Ier du code de l'environnement.

Le présent article réserve également les droits de la commune d'approuver un schéma d'aménagement de plage en application de l'article L 121–28 du code de l'urbanisme en sa rédaction issue de l'ordonnance 2015–1174 du 23 septembre 2015 »

Article 20 – Dispositions particulières aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

En cas de nécessités techniques justifiées, les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés au niveau de leur implantation, leur hauteur et leur minéralisation, sous réserves de la mise en œuvre de mesures compensatoires de nature à permettre une bonne insertion environnementale.

Article 21 - Rappel des définitions

CONSTRUCTION AYANT UNE EXISTANCE LEGALE :
Construction autorisée par permis de construire ou déclaration préalable à partir de 1943 ou construction dont l'existence avant 1943 est justifiée.

EMPRISE AU SOL : (définition applicable depuis le 1er mars 2012) se rapporter à la circulaire du 3 février 2012. L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :
Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ≫.
Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.
L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421- 1 et suivants du code de l'urbanisme).
Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.
En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme des lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.
Toutefois des dispositions particulières sont explicitées aux articles 9 des zones du règlement.

Sont exclues de l'emprise au sol dans le cadre du présent règlement :
- Les terrasses et les plages piscines de plain-pied dont la hauteur au- dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre ;
- Les rampes d'accès aux constructions enterrées jusqu'à l'aplomb de leur couverture ;
- Les bassins de rétention ;
- Les sous-sols enterrés recouverts d'une épaisseur de terre ou de substrat d'au moins 1 mètre.

TITRE II - LES ZONES U

L'ensemble des zones U, sauf UZAC et UE, délimitent un secteur soumis à la servitude de l'article L.123-2-d dans laquelle toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la Surface De Plancher totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en général en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement le caractère architectural.

Cette zone est constituée par le vieux village (UA) et les hameaux. Les hameaux anciens sont classés en zone UAa, la hauteur des constructions y est limitée à 7m. Il s'agit des hameaux du Val de Gilly, de la Tourre, des Cagnignons, des Cadéous et de Guerrevieille, les Crottes. Le secteur UAb situé sous le « parc St Antoine est destiné à l'accueil de logements locatifs aidés.

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

Article UA 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisir et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles.
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités sauf si ce dépôt constitue une dépendance nécessaire au projet de construction.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit).
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc...).

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat.

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)

- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain.

- Dans les zones UAa du hameau de la Tourre, du hameau du Val Gilly, du hameau des Crottes, la poursuite de l'urbanisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements nécessaires à leur protection et notamment :
  - la mise aux normes des voiries tel que prévu par les emplacements réservés,
  - l'implantation de poteaux incendies,
  - la création d'aires de retournement,
  - le débroussaillement à 100 mètres tout autour des habitations.

- Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives de l'article 14.

- Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

2/ Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées nouvellement crées doivent avoir une largeur minimale de 4m.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc. …
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions règlementaires en vigueur,
Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur.
Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

c/ Eaux de piscines

Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains, toutefois, le réseau EDF peut, éventuellement, être apposé en façade.

4/ Télévision

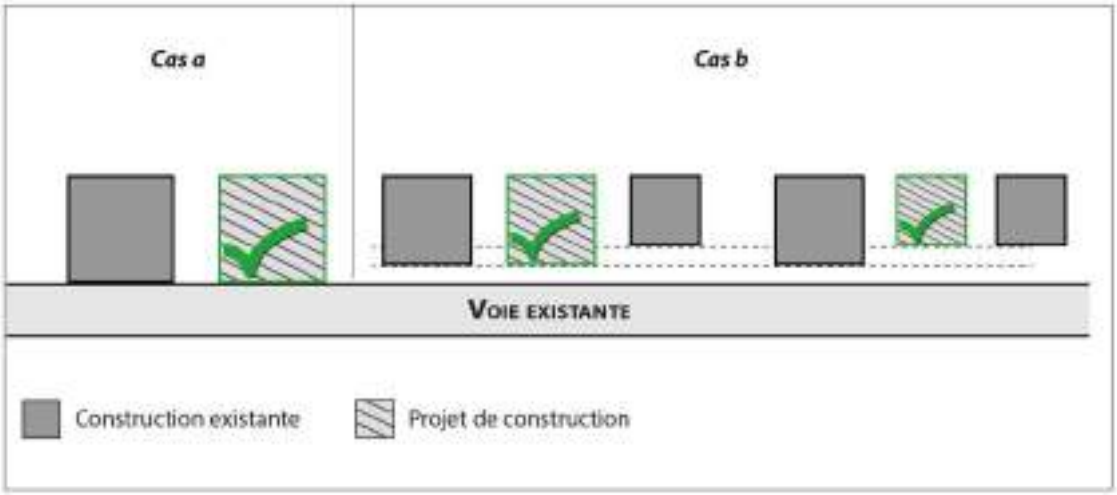
Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent être édifiées :
   a) à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
   ou
   b) à l'aplomb d'une ligne correspondant au nu de la façade existante de l'un ou l'autre des immeubles voisins en cas d'implantation de cet immeuble voisin en retrait de l'alignement.



2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la ligne qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, les bâtiments peuvent :

   a) soit jouxter la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3.20m au faîtage ou à l'acrotère.

   b) soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

   c) soit être reconstruits sur les emprises préexistantes.

A l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UA 9 - Emprise au sol

1. Dans la bande de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

2. Au-delà de la bande des 20 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

3. Une emprise au sol différente peut être admise reconstruction, des bâtiments existants.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.

Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

« Dans l'hypothèse où le sol naturel du terrain d'assiette d'un projet portant édification d'une construction à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, présenterait avant travaux, un dénivellement à caractère irrégulier faisant obstacle à l'implantation adéquate de cette construction, en raison des règles de limitation de hauteur applicables, le dépassement de hauteur du à ce dénivellement irrégulier, ne sera pas pris en compte à condition que l'emprise au sol du bâti projeté excédant les limites de hauteur fixées par le règlement du P.L.U. , ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol totale du projet. »

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 10 m à l'égout des toits. Toutefois, cette hauteur est limitée à 7 m dans le secteur UAa.

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni les reconstructions à l'identique des bâtiments préexistants d'une hauteur supérieure à celle prévue par le présent article.

Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

3/ Excavations/décaissements

Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.
Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article UA 11- Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.

2/ Dispositions particulières

2.1 Les couvertures

a/ Pentes

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Les toits plats, toitures-terrasses accessibles ou non et les terrasses de type « tropéziennes » sont interdites~~.~~

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

b/ Couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes.
Les tuiles plates mécaniques et les plaques Fibrociment ou autres non recouvertes sont interdites.

c/ Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

d/ Souches

Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes qui en aucun cas ne pourront dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage.

2.2 Les façades

a/ Revêtement

- Sont interdites, 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 doivent être talochés ou redressés à la truelle et non projetés mécaniquement.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et conforme à la palette communale annexée au présent P.L.U.

b/ Percement

- La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30 %.

- La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

On peut admettre une proportion horizontale dans le cas de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

c/ Aménagements extérieurs

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » en bois vernis, ou peints.

d/ Balcons

Les balcons ne seront autorisés que dans le cas de reconstruction d'un bâtiment doté précédemment de balcons.

e/ Clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » et les grillages sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.

f/ Climatiseurs et capteurs paraboliques

Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible.
Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

2.3 Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

2.4 Murs de soutènement

« Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètres. La superposition de murs de soutènement est interdite sauf si une distance de 2,50 mètres minimum est respectée entre eux… »

La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.
Les enrochements sont interdits

Article UA 12 - Stationnement

Sans objet.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

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'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14- Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu.

Elle comprend les sous-secteurs :

- UBa correspondant au « Plan Masse » de Port Grimaud
- UBb, et UBc où les hauteurs des constructions sont réduites,
- UBbA où les hauteurs des constructions et l'emprise au sol sont réduites
- UBi correspondant au « Plan Masse » de Port Grimaud, soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

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

Article UB 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités sauf si ce dépôt constitue une dépendance nécessaire au projet de construction.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- Sauf exceptions prévues à l'article UB11, l'exécution de travaux d'affouillement ou d'exhaussement de sol dans les zones où la pente excède 10%.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit).
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc...).

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat.

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)

- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain.

- Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3- Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pourcelle des personnes utilisant ces accès.
Les postes de distribution d'hydrocarbures doivent bénéficier d'un accès spécifique permettant un approvisionnement en dehors de la voie publique.

2/ Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées nouvellement créées doivent avoir une largeur minimum de 4m.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc. …
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
Pour tout projet de 15 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UB 4- Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions règlementaires en vigueur, Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur.
Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Pour les terrains nus, toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 250 m² doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés.

Pour les terrains déjà bâtis dont la surface minéralisée excède 250m², toute création de surface imperméabilisée supplémentaire d'un seul tenant ou non doit être accompagnée d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler l'ensemble des rejets du bâti ayant fait l'objet d'une extension dans les exutoires ci-dessus mentionnés.
Toutefois, sont exemptés de cette obligation, les extensions inférieures à 40m² de surface de plancher à condition que la surface minéralisée totale après extension n'excède pas 500m².

c/ Eaux de piscines

Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 KV et de téléphone doivent être souterrains ou apposés en façade.

4/ Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

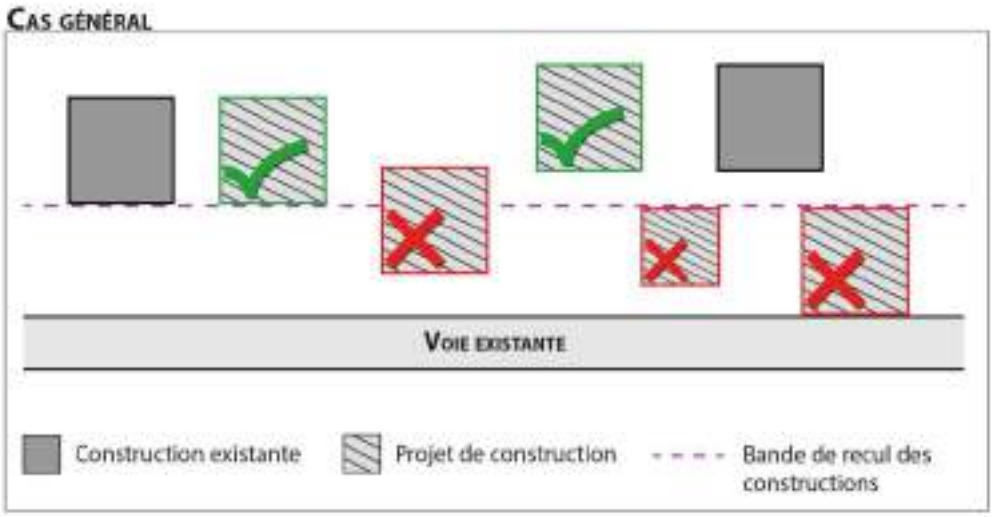
Article UB 5- Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de :
- 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer
- 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61, RD61A et RD558
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

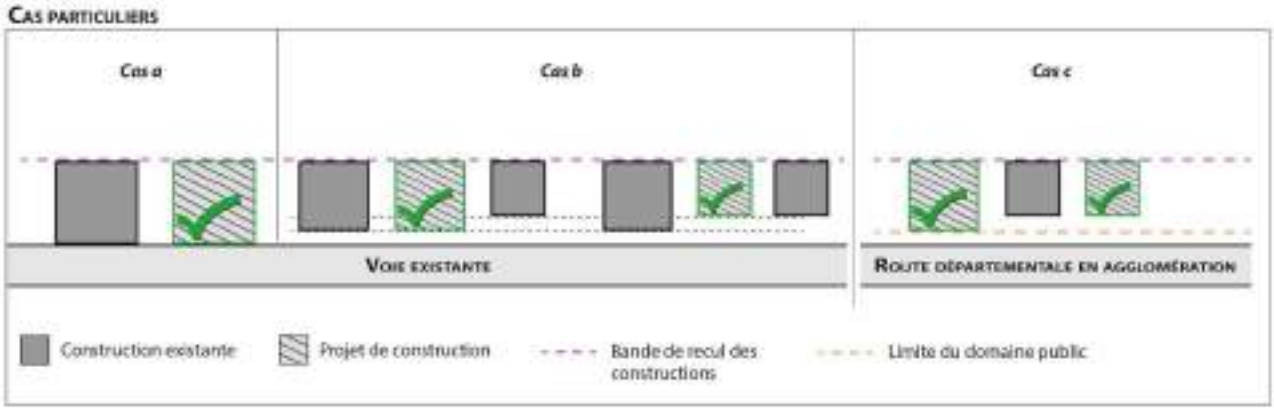
Schéma illustrant le point 1



Toutefois des marges de recul différentes peuvent être autorisées:

a) les constructions peuvent être édifiées à l'alignement si sur les terrains voisins, il existe déjà des constructions implantées à l'alignement
b) à l'aplomb d'une ligne correspondant au nu de la façade existante de l'un ou l'autre des immeubles voisins en cas d'implantation de cet immeuble voisin en retrait de l'alignement.
c) en bordure des routes départementales et seulement dans les limites de l'agglomération, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement du Domaine Public ou des constructions existantes.

Schéma illustrant les règles alternatives énoncées en a, b et c



Toutefois, dans tous les cas, toute construction doit respecter un recul de 15 mètres de l'axe des chemins suivants : chemin Mignonne, chemin de la Vicairie, chemin de la Réparade, chemin de la Castellane, chemin de l'Enclos, chemin Saint Maur, chemin de la Fons Couverte, Carraire Saint Roch, chemin du Pré Saint-Michel, Chemin de la Calade, chemin de la Boal.

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a) si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faîtage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20m.
b) s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante.
c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées.
d) dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 m.

Toutefois, des implantations différentes ou peuvent être admises :

- dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments ayant une existence légale, implantés avec des retraits différents antérieurement à l'approbation du PLU.
- pour les piscines

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain**.** Elle est limitée à 20% en UBbA.
Une emprise différente peut être admise dans le secteur UBa pour tenir compte des dispositions du plan masse.

Article UB 10- Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.

Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

« Dans l'hypothèse où le sol naturel du terrain d'assiette d'un projet portant édification d'une construction à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, présenterait avant travaux, un dénivellement à caractère irrégulier faisant obstacle à l'implantation adéquate de cette construction, en raison des règles de limitation de hauteur applicables, le dépassement de hauteur du à ce dénivellement irrégulier, ne sera pas pris en compte à condition que l'emprise au sol du bâti projeté excédant les limites de hauteur fixées par le règlement du P.L.U. , ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol totale du projet. »

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 10 m à l'égout des toits en UB et UBi,
- 6m50 à l'égout des toits en UBc, UBb, UBa et UBbA

Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et le secteur UBa pour tenir compte des dispositions du plan masse.

3/ Excavations/décaissements

Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article UB 11- Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.
Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

2/ Dispositions particulières

1.1.1 Les couvertures

a/ Pentes

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.
Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise

Les terrasses tropéziennes et les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites.
Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.

Les toits monopentes ne peuvent excéder une pente de 30%, et sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

b/ Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes « canal ».

c/ Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes qui en aucun cas ne pourront dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage.

1.2 Les façades

a/ Revêtement

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux s'harmonisant avec ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations 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.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et conforme à la palette communale annexée au présent P.L.U.
- Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b/ Ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c/ Clôtures

« Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés.
Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier.

Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ».

Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement.

Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.

En zone UBi :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

d/ Portails

Dans le secteur UBba, ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins :

- 5 mètres le long des routes départementales ;
- 2.50m le long des autres voies.

e/ Climatiseurs et capteurs paraboliques

Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible
Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

f/ Panneaux photovoltaïques

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent-être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel, et il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou de masses végétales proches, disposition au sol etc…) »

Dans tous les cas :

- Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile.
- Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public.

1.3 Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

1.4 Murs de soutènement

« Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètres. La superposition de murs de soutènement est interdite sauf si une distance de 2,50 mètres minimum est respectée entre eux… »

La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.
Les enrochements sont interdits

Article UB 12 - Stationnement

1- Il doit être aménagé :

a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation

- jusqu'à 40m² de surface de plancher (SDP), 1 place par logement
- pour une SDP supérieure à 40m² et inférieure à 130m², 2 places par logement
- au-delà de 130m² de SDP, 1 place par tranche de 70m2

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées
1place de 140 m² de SDP

c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services
1place de 40 m² de SDP

d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier
1place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.332-7 et R.332-17 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Article UB 13- Espaces libres et plantations

Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

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'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)

3- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.

4- Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.

5- Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m² de terrain.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14- Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation essentielle d'habitat résidentiel et de services qui lui sont directement liés, où les constructions sont disposées en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs :

- UCa, correspondant aux zones raccordées ou raccordables au réseau public d'assainissement et UCai, soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),
- UCb correspondant à des secteurs où la commune souhaite maintenir les caractéristiques paysagères et qui ne sont pas raccordables au réseau public d'assainissement
- UCc correspondant au secteur « Mignonne » où les enjeux paysagers sont importants : préservation du cône de vue sur le village avec les sous zones UCc1 raccordable au réseau public d'assainissement, et UCc2 non raccordable au réseau d'assainissement collectif,
- UCd, zone raccordée à l'assainissement collectif, réservée à l'accueil d'un service d'intérêt collectif d'accueil et d'assistance aux personnes âgées comportant logements d'accueil et de fonction liés à la bonne marche de l'établissement, bureaux, locaux médicaux et para médicaux, l'installation de restauration et de loisirs, afin de permettre un fonctionnement autonome de ce service collectif

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

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités sauf si ce dépôt constitue une dépendance nécessaire au projet de construction.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- Sauf exceptions prévues à l'article UC11, l'exécution de travaux d'affouillement ou d'exhaussement de sol dans les zones où la pente excède 10%.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit).
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc...).

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat.

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)

- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain.

- Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

** Dans la zone UCa du hameau des Crottes, la zone Uca des Hauts de Grimaud, les zones UCb du hameau de la Tourre, du Hameau du Val Gilly, du Colombier, de la zone jalonnant la RD 44, des zones Guerrevieille – Bartole – Xicoutéou – Cavillon, la poursuite de l'urbanisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements nécessaires à leur protection et notamment :
- la mise aux normes des voiries tel que prévu par les emplacements réservés,
- l'implantation de poteaux incendies,
- la création d'aires de retournement,
- le débroussaillement à 100 mètres tout autour des habitations.

Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives de l'article 14.

** Dans la zone UCa dite de la « Colle du Turc »
Toutes les voiries internes au projet réalisées dans cette zone auront les caractéristiques suivantes :
- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 60 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire
- Force portante calculée pour un véhicule de 190 kilo-newton (dont 70 kilo-newton sur l'essieu avant et 120 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres)
- Virages de rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la vie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

L'ensemble de la zone, y compris la voie de desserte périphérique, sera équipé de poteaux incendie, conformément aux dispositions relatives mentionnées au point d'eau relativement aux espaces naturels, aux espaces libres et plantations.
Toutes les parties de cette zone devront être débroussaillées dans l'attente des opérations d'urbanisme projetées.

Une bande inconstructible et débroussaillée doit être maintenue sur une profondeur de 50 mètres au contact des espaces naturels non agricoles et cette bande sera accessible depuis la voie périphérique dont il fera fait mention plus avant et en complément de cette bande débroussaillée, la distance de débroussaillement obligatoire de maintien en état et débroussailler tout autour des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature est de 100 mètres.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3- Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pourcelle des personnes utilisant ces accès.
Les postes de distribution d'hydrocarbures doivent bénéficier d'un accès spécifique permettant un approvisionnement en dehors de la voie publique.

2/ Voirie

Les dimensions et formes des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc. …
Les voies privées nouvellement créées doivent avoir une largeur minimale de 4m.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UC 4- Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

En UCa, UCd et UCc1 :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions règlementaires en vigueur,
Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur.
Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Dans les secteurs UCc2 et UCb :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Pour les terrains nus, toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 250 m² doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés.

Pour les terrains déjà bâtis dont la surface minéralisée excède 250m², toute création de surface imperméabilisée supplémentaire d'un seul tenant ou non doit être accompagnée d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler l'ensemble des rejets du bâti ayant fait l'objet d'une extension dans les exutoires ci-dessus mentionnés.
Toutefois, sont exemptés de cette obligation, les extensions inférieures à 40m² de surface de plancher à condition que la surface minéralisée totale après extension n'excède pas 500m².

c/ Eaux des piscines

Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains ou exceptionnellement avec des supports en bois.

4/ Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Article UC 5- Caractéristiques des terrains

Sans objet.

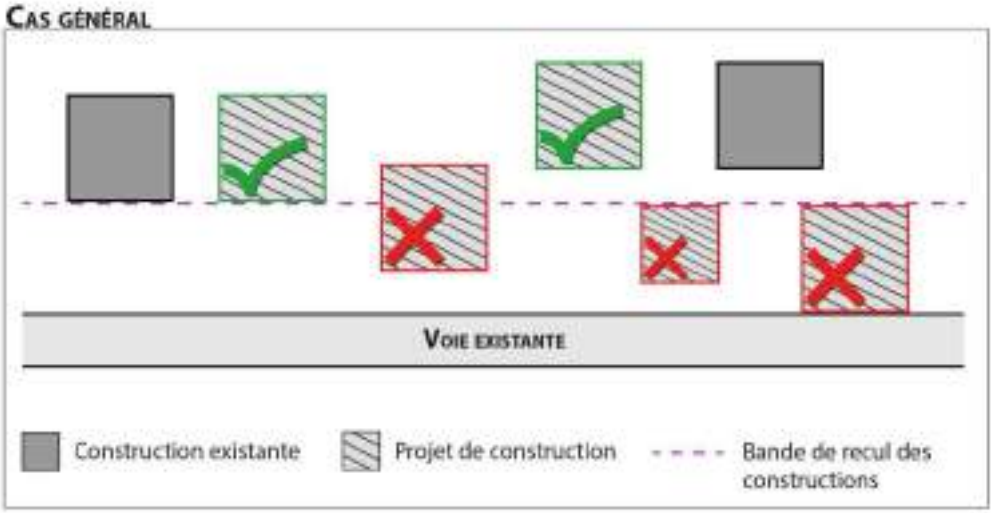
Article UC 6 – Disposition spécifique pour les terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Application de l'article 13 des dispositions générales du PLU.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de :
   - 5 m de l'axe des voies existantes ou à créer
   - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61, RD61A et RD558
   - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

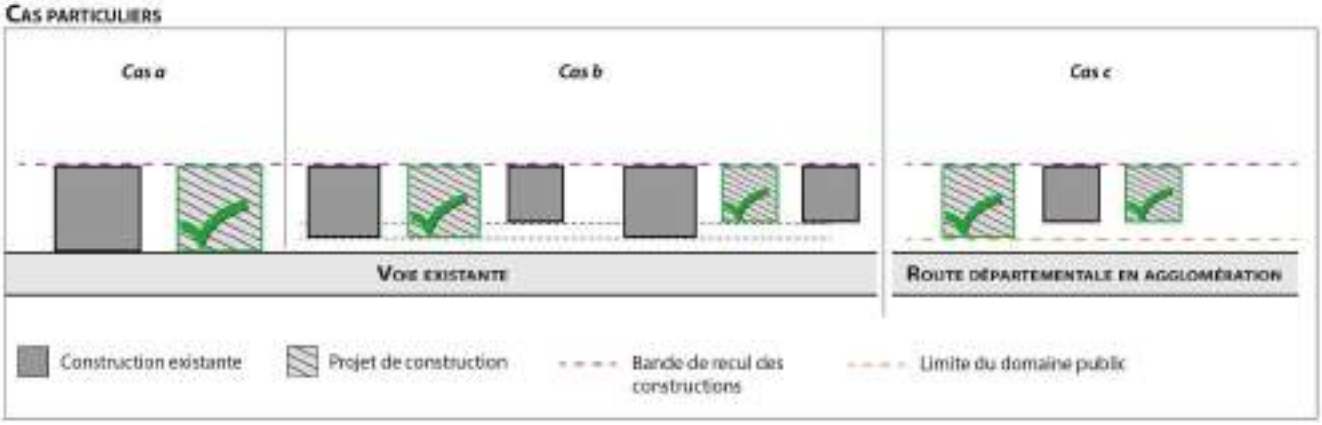
Schéma illustrant le point 1



Toutefois des marges de recul différentes peuvent être autorisées :

a) les constructions peuvent être édifiées à l'alignement si sur les terrains voisins, il existe déjà des constructions implantées à l'alignement
b) à l'aplomb d'une ligne correspondant au nu de la façade existante de l'un ou l'autre des immeubles voisins en cas d'implantation de cet immeuble voisin en retrait de l'alignement.
c) en bordure des routes départementales et seulement dans les limites de l'agglomération, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement du Domaine Public ou des constructions existantes.

Schéma illustrant les règles alternatives énoncées en a, b et c



Toutefois, dans tous les cas, toute construction doit respecter un recul de 15 mètres de l'axe des chemins suivants : chemin Mignonne, chemin de la Vicairie, chemin de la Réparade, chemin de la Castellane, chemin de l'Enclos, chemin Saint Maur, chemin de la Fons Couverte, Carraire Saint Roch, chemin du Pré Saint-Michel, Chemin de la Calade, chemin de la Boal.

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit des règles différentes de celles résultant du présent article

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article UC 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- L'implantation des constructions doit être effectuée de telle manière que chaque hauteur mesurée à l'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative (Hauteur = Largeur), sans que cette distance puisse être inférieure à 4,00 mètres.

   Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
   a) si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faîtage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20m.
   b) s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante.
   c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article UC 9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être effectuée de telle manière que toutes constructions soient distantes entre elles d'au moins 8 mètres, hors annexes telles que les garages, abri jardin, pool-house, locaux techniques, ateliers … »
Des implantations différentes sont admises en ce qui concerne les piscines non couvertes et leurs plages.

Article UC 10 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 18 % de la superficie du terrain

Ce coefficient est porté à 50% pour la réalisation de travaux d'extension sur bâtiments à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existants dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié.

Ces constructions ne sont pas soumises à la limitation de minéralisation des sols, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales.

Article UC 11- Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.

Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

« Dans l'hypothèse où le sol naturel du terrain d'assiette d'un projet portant édification d'une construction à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, présenterait avant travaux, un dénivellement à caractère irrégulier faisant obstacle à l'implantation adéquate de cette construction, en raison des règles de limitation de hauteur applicables, le dépassement de hauteur du à ce dénivellement irrégulier, ne sera pas pris en compte à condition que l'emprise au sol du bâti projeté excédant les limites de hauteur fixées par le règlement du P.L.U. , ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol totale du projet. »

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 6,50 m à l'égout des toits.
Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.
Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages d'infrastructure, les bâtiments techniques et leurs annexes destinés au fonctionnement des services publics, les équipements publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

« Sous réserve que le niveau RDC des constructions soit dépourvu de toute pièce à usage d'habitation et que soient ménagées des ouvertures permettant le libre écoulement des eaux en cas de crue, la hauteur maximale des constructions situées en secteur UCai mesurée comme il est dit par le règlement ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toits.».

3/ Excavations/décaissements

Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article UC 12 - Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.
Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

2/ Dispositions particulières

2.1Les couvertures

a/ Pentes

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.
Les toitures auront une pente maximum de 30%.
Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.
Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes sont admises.

Les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites.
Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.

b/ Couvertures en tuile

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes « canal ».

c/ Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes qui en aucun cas ne pourront dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage.

2.2 Les façades

a/ Revêtement

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux s'harmonisant à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations 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.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et conforme à la palette communale annexée au présent P.L.U.
- Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b/ Ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c/ Les Clôtures

« Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés.
Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier.

Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ».
Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement.
Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.

En zone Ucai :

- les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

d/ Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins :

- 5 mètres le long des routes départementales ;
- 2.50m le long des autres voies.

e/ Climatiseurs et capteurs paraboliques

Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible, sauf impossibilité technique démontrée.
Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

f/ Panneaux photovoltaïques

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent-être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel, et il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou de masses végétales proches, disposition au sol etc…) »

Dans tous les cas :

- Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile.
- Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public.

2.3 Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

2.4 Murs de soutènement

« Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètres. La superposition de murs de soutènement est interdite sauf si une distance de 2,50 mètres minimum est respectée entre eux… »

La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.
Les enrochements sont interdits.

Article UC 13 - Stationnement

1- Il doit être aménagé :

a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation

- jusqu'à 40m² de surface de plancher (SDP), 1 place par logement
- pour une SDP supérieure à 40m² et inférieure à 130m², 2 places par logement
- au-delà de 130m² de SDP, 1 place par tranche de 70m2

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées
1 place de 140 m² de SDP

c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services
1 place de 40 m² de SDP

d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier
1place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Article UC 14 - Espaces libres et plantations

1) Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

2) Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)

Espaces verts de pleine terre :
« Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70 % de la superficie du terrain. Un terrain ne pourra être minéralisé que dans la limite de 30 % de sa surface.

Espaces minéralisés :
Sont inclus dans le calcul de la surface non végétalisée et réputée minéralisée : l'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les terrasses quels que soient les matériaux, les voies d'accès, les stationnements, les aires de manœuvres, … »

Modulation du coefficient d'espaces vert de pleine terre :
Peuvent être comptabilisés à concurrence de 50% de leur superficie en espaces verts de pleine terre les voies et chemins, rampes d'accès, stationnement non cimentés et non bitumés recourant à des matériaux laissant les eaux s'infiltrées (de type gravier, terre, dalles végétales, etc.).

« Les dispositions de la présente rubrique ne sont pas applicables aux constructions à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U. modifié, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales en cas de réalisation de travaux d'extension »

3) Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par l'aménageur par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés, avec des arbres d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)

4) Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptée à la région doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m² de terrain.

5) La création d'espaces ou équipements communs résultant d'une opération conduisant à une division en propriété ou en jouissance devra faire l'objet d'un traitement paysager suivant un plan de réalisation adéquat afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE U ZAC

Il s'agit des anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dont la réalisation n'est pas entièrement achevée :

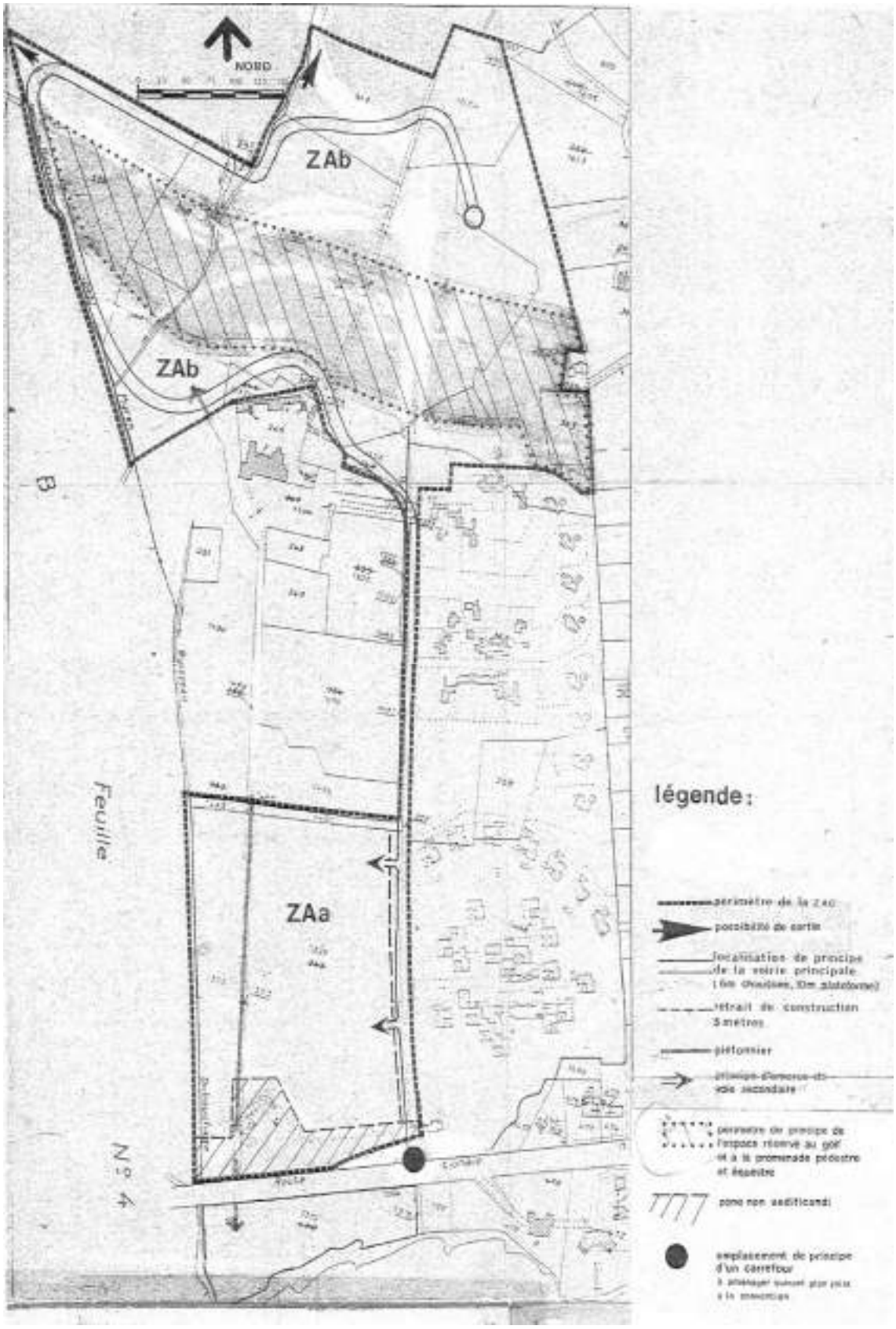
- U ZAC 1 : ZAC du Bouchage
- U ZAC 2 : ZAC des Mûres
- U ZAC 3 : ZAC des Restanques

Le règlement du PLU incorpore les Règlements d'Aménagement de Zone (RAZ) des ZAC en leurs rédactions originales.

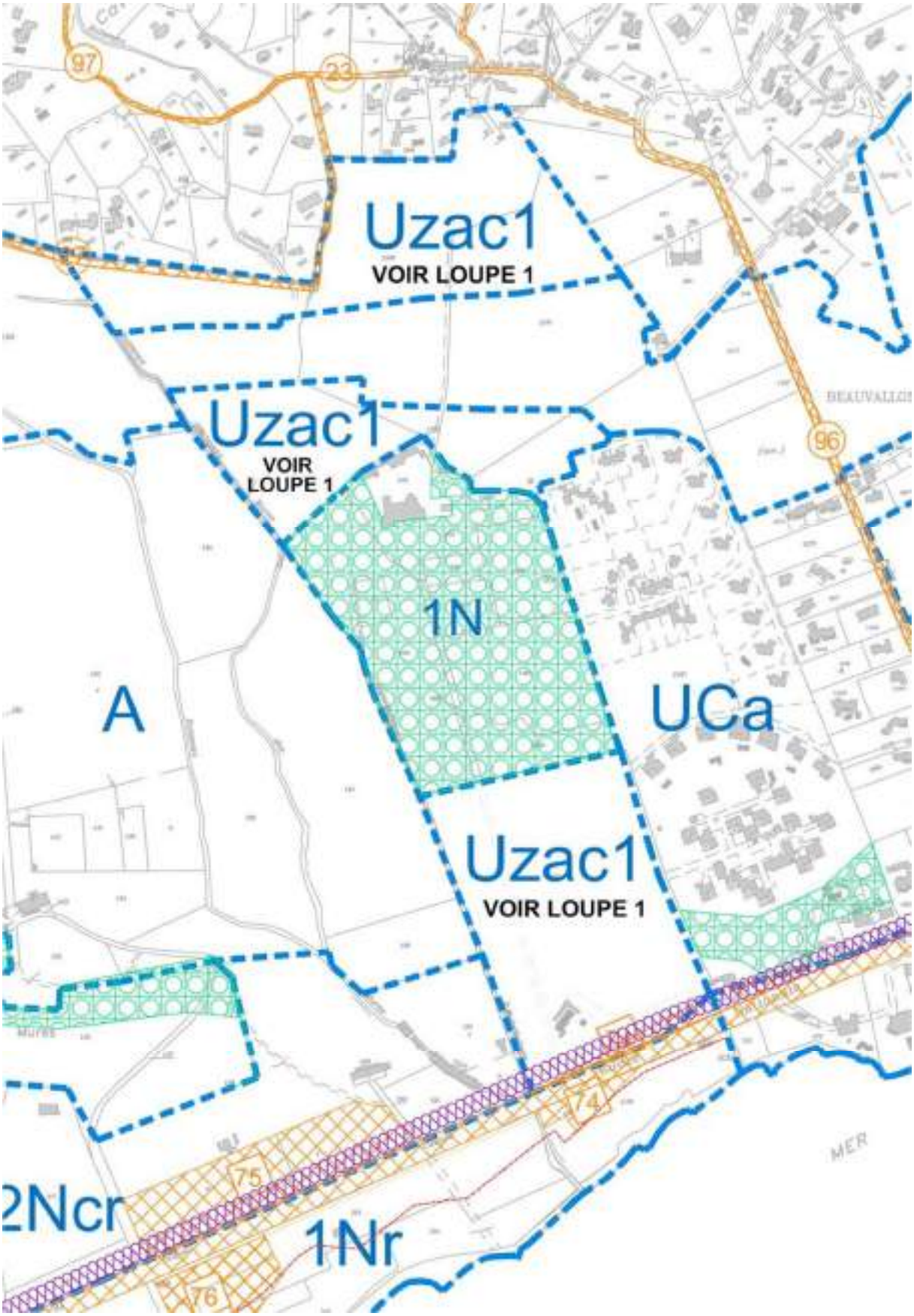
Ils sont joints en annexe 4 du présent règlement.

REGLEMENT des ZONES U ZAC

U ZAC 1 – ex ZAC DU BOUCHAGE



LOUPE 1



ZAC du Bouchage

U ZAC 1 - ex ZAC DU BOUCHAGE

COMMUNE DE GRIMAUD (VAR)

SECTEUR DE BEAUVALLON

SOUS-PREFECTURE
DE DRAGUIGNAN
3 NOV. 1987
ARRIVE LE

ZAC DU BOUCHAGE

2.1.1.c Règlement

Vu et Approuvé comme
ANNEXE A la délibération
du Conseil Municipal
EN DATE DU 9 OCT 1987
LE MAIRE .....

MAIRIE DE GRIMAUD
POUR LE MAIRE EMPÊCHÉ
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ

CODRA _ URBANISTES _ La Tour d'Ivoire _ Port Marchand _ 83000 TOULON

septembre 1987

CONTENU DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois titres :

- Titre I - dispositions générales
- Titre II - dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III - dispositions applicables aux zones naturelles.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuerez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain ; vous y trouverez le corps de règles qui s'appliquent au terrain.

2.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

3.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PAZ

1.- Le présent règlement, établi en application de l'article L 311.4 du Code de l'Urbanisme, s'applique à la partie du territoire de la commune de Grimaud comprise dans la zone d'aménagement concerté, dite Z.A.C. du Bouchage.

2.- Toutefois, ce règlement ne s'applique pas aux postes de transformation EDF et GDF, aux postes de refoulement des eaux pluviales et usées, non plus qu'aux divers édicules corollaires des installations de réseaux d'infrastructure.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.- Les règles du présent document se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Grimaud, ainsi qu'à celles des articles R 111.1 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent toutefois applicables, les dispositions des articles R. 111.2, R 111.3, R 111.3.2., R. 111.4, R 111.14, R 111.14.2, et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

2.- Demeurent également applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

. les périmètres sensibles
. Les zones d'intervention foncière
. les zones d'aménagement différé

3.- Se superposent en outre les règlements techniques propres à chaque type d'occupation des sols

. règlement de construction
. législation des établissements classés
. réglementations propres à certaines activités : débits de boissons, pharmacies , hôtellerie, etc.

4.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.A.Z. contient une seule zone ZA, destinée à recevoir de l'habitat individuel, qui se compose de deux secteurs distincts : les secteurs ZAa et ZAb.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1.- Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

2.- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - PRECISION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le tracé des voies figurant au document graphique est susceptible d'être légèrement modifié, pour tenir compte de contraintes techniques ou foncières qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION DU SOL

Non compris les contructions existantes
et les équipements publics de superstructure d'autre part, le droit de construire exprimé en mètres carrés de SDHD nette est de :

- ZAa	6 000 m2
ZAb	7 500 m2
Total	13 500 m2

bis

ARTICLE 7 - ZONE DE BRUIT

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans une bande de 200 m à compter du bord de la RN 98 sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions "de l'arrêté du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur".

ARTICLE 8 - DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte archéologique fortuite en cours de travaux, doit être signalée à la Direction Régionale des Antiquités [21/23, boulevard du Roy René - 13167 Aix en Provence] conformément aux dispositions de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

5.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS LOCALISES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat individuel. Elle se compose de deux secteurs, un secteur ZAa en partie Sud (habitat individuel groupé ou non) et un secteur ZAb en partie Nord (habitat individuel sous forme de grandes villas). Ce dernier secteur comporte un espace réservé pour un parcours de golf et des pistes de promenade pédestre et équestre. Le périmètre correspondant est porté en tireté au Plan d'Aménagement de Zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

1.- Sont admis

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de résidence de tourisme
- les terrains de golf et pistes de promenade pédestre et équestre
- les aires de stationnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements de sport.

2.- Sont admis sous condition

- les affouillements et réhaussements des sols nécessaires aux travaux de construction et installations ou modes d'occupation autorisés dans la zone.

ARTICLE ZA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment

- les carrieres
- les installations de camping, de caravanage, de stationnement des caravanes sauf pendant la durée des chantiers, les habitations légères de loisirs, et les parcs d'attraction.
- les bureaux, l'hôtellerie, les commerces

7.

- les installations visées par la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 sur les installations classées
- les modes d'occupation visés à l'article R 442-2.

SECTION 11 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZA.3 - ACCES ET VOIRIE

a.- Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer des difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

b.- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Caractéristiques des voies de desserte

- la desserte principale de la ZAC avec ses caractéristiques, est portée sur le document graphique ;
- la desserte interne des îlots devra comporter une chaussée d'une largeur au moins égale à 4 mètres

L'emprise des voies situées à l'intérieur d'un îlot pourra ne pas être uniforme et comporter des élargissements destinés aux placettes, places de stationnement, etc. . Elles pourront ne pas comporter de trottoirs.

L'extrémité des voies en impasse desservant plus de cinq logements devra être aménagée en aire de manoeuvre.

Caractéristiques des chemins piétons

Des chemins piétons seront réalisés suivant les tracés figurés sur le document graphique du PAZ.

La nature de leur revêtement (impérativement non glissant) doit permettre une marche facile en tout temps. Leur éclairage nocturne doit être suffisant pour donner une impression de sécurité tout en évitant les effets d'éblouissement. Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure à 1,5 mètre.

ARTICLE ZA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a.- Assainissement

De type séparatif, l'assainissement sera réalisé conformément aux dispositions du règlement sanitaire du Département du Var. L'évacuation des eaux se fera directement et sans stagnation.

- eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Dans le secteur ZAb
A titre transitoire, dans l'attente d'arrivée du réseau collectif les logements, tous situés sur des lots ou espaces privatifs de plus de 1200 m2, pourront faire l'objet d'un assainissement individuel. Ils devront être branchés sur le réseau collectif dès son exécution.

- eaux pluviales

Les rejets ne seront constitués que d'eaux de ruissellement non polluées. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

b.- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être branchée sur le réseau public.

c.- Electricité - Téléphone - Télévision

Les réseaux seront souterrains.

ARTICLE ZA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur ZAb, les lots ou espaces privatifs correspondant à la construction d'une maison ne pourront avoir une surface inférieure à 1200 m2.

ARTICLE ZA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les reculs minima à observer par rapport aux voies principales sont indiqués sur le document graphique.

Secteur ZAa

En bordure des voies internes aux îlots, les reculs ne sont pas réglementés.

Secteur ZAb

En bordure des voies interne aux îlots, le recul minimum à observer est de 4 mètres.

ARTICLE ZA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur ZAb, les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant le pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans le secteur ZAb, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE ZA.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments de tout point de l'égout de la couverture au sol est limitée à 4 mètres.

Toutefois, dans le secteur ZAa, cette hauteur pourra être portée à 7 mètres sur 60 % au plus de l'emprise des bâtiments.
Dans le secteur ZAb, cette hauteur pourra être portée à 7 mètres sur 40 % au plus de l'emprise des bâtiments.

ARTICLE ZA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage.

Sont interdits

- les tuiles "en sourcils" au-dessus des linteaux,
- les tuyaux en ciment moulé ou en fibro-ciment utilisés comme colonnes
- les imitations de matériaux, tels que la pierre, le bois, la brique, etc,
- les couvertures et les bardages en éléments de fibro-ciment,
- les enduits grossiers,
- les terrassements ayant pour but d'exhausser le niveau de l'immeuble par rapport au sol naturel.

Les couvertures des bâtiments devront être réalisées en tuiles rondes vie ou similaires. Toutefois des terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont accessibles ou végétalisées, et ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Les façades de plus de 15 mètres de longueur devront présenter des décrochés.

Les annexes
Les annexes telles que garages, postes de transformation EDF... doivent avoir le même aspect extérieur que la construction principale, ou bien être dissimulées aux vues (talus, végétalisation dense).

11.

ARTICLE ZA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des résidents doit être assuré en-dehors de la chaussée des voies.

Le nombre minimal de places de stationnement est fixé à une par logement en garages ou aires privatives, pour le secteur ZAa, et à deux par maison pour le secteur ZAb, l'aire d'accès au garage étant considérée, si elle permet le stationnement en dehors de la chaussée, comme une aire de stationnement.

En outre, des parkings ou aires de stationnement "visiteurs" devront être réalisés le long des voies à raison de 0,2 place en moyenne par logement. Dans le secteur ZAa, ces places seront regroupées par unités d'une dizaine de places au plus.
Dans le secteur ZAb, elles seront regroupées par unités de 4 ou plus.

ARTICLE ZA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie des espaces plantés privatifs ou non, doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain ayant fait l'objet de la demande de permis de construire.

Le nombre minimum final d'arbres sera de un arbre à haute tige pour 100 m2 d'espaces plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA.14 - DROIT DE CONSTRUIRE DU SOL

- Secteur ZAa
  la surface développée hors oeuvre nette autorisée pour la totalité du secteur est de 6 000 m2.
  Elle sera répartie en un maximum de 90 logements.
  Le nombre de volumes construits sera obligatoirement supérieur à 7, non compris les garages.

12.

- Secteur ZAb :
  La SHON autorisée pour la totalité du secteur est de 7500 m2.
  Chaque volume ne pourra comporter qu'un seul logement.

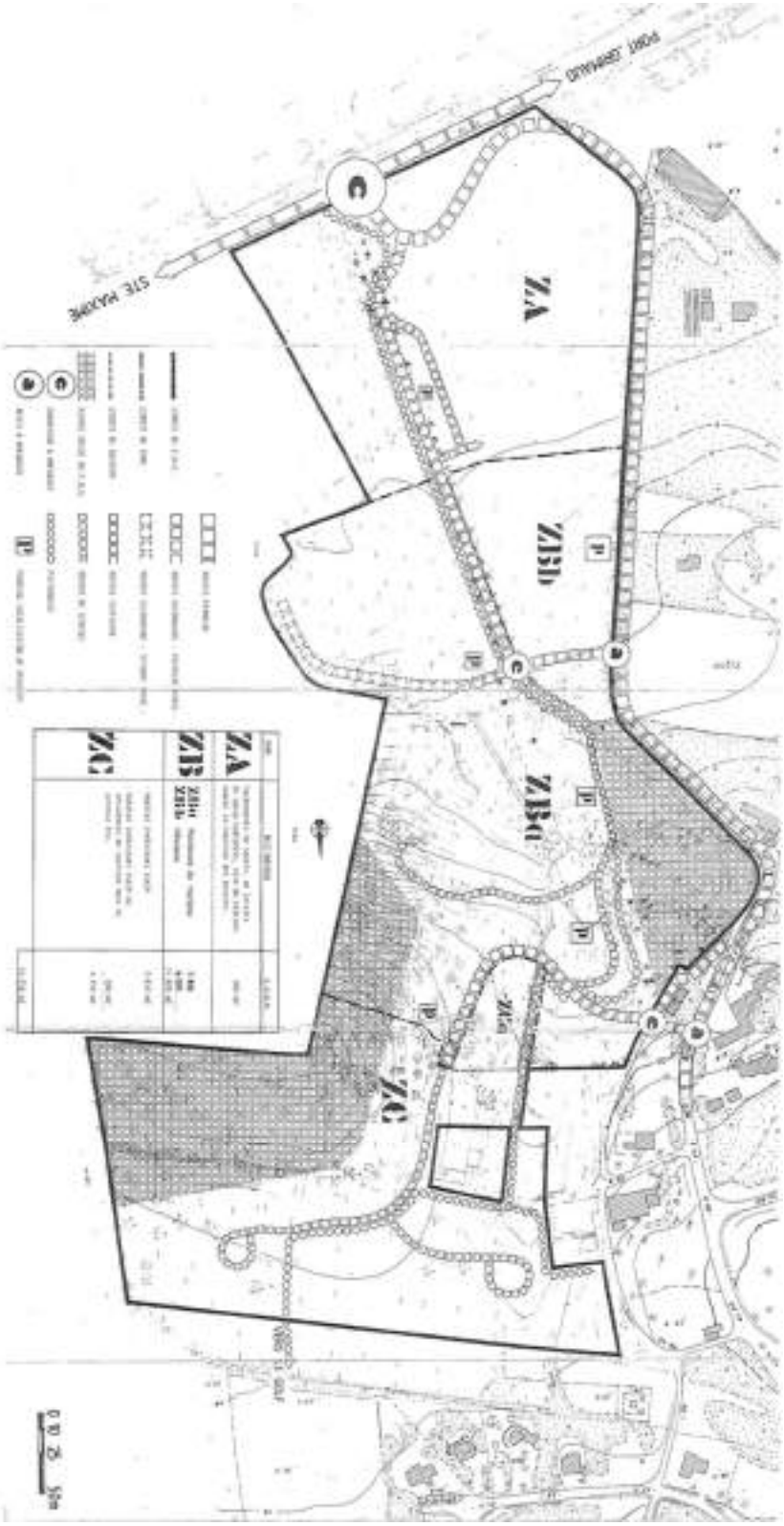
  Des transferts de droit sont autorisés entre les îlots ZAa et ZAb. Toutefois, ces transferts ne pourront affecter plus de 1000 m2 de S.H.O.N.

ARTICLE ZA.15 - DÉPASSEMENT DU DROIT DE CONSTRUIRE

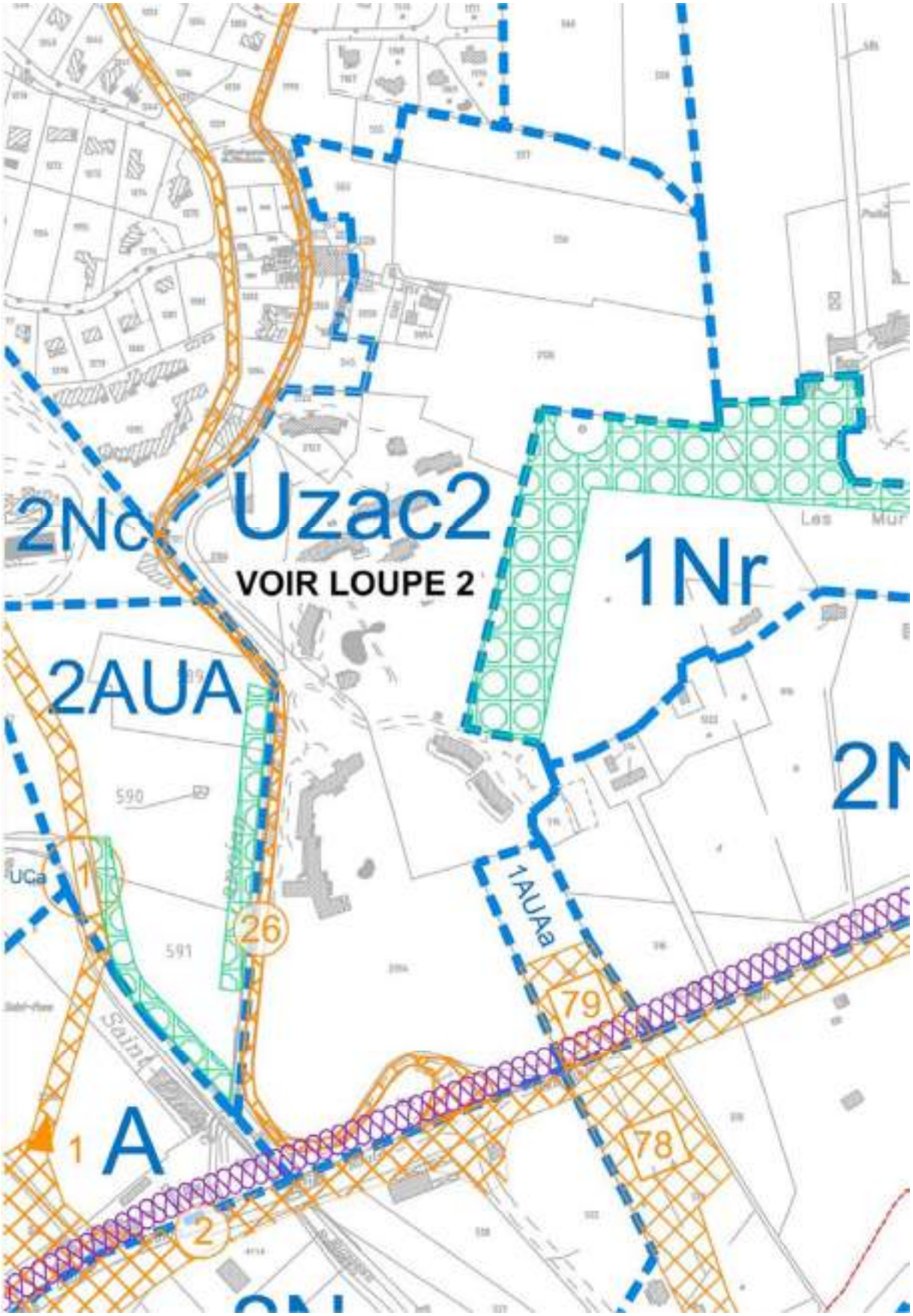
Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droits privés applicable à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article 6 des conditions générales et de l'article ZA.14 .

Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes.

U ZAC 2 – ex ZAC DES MURES



LOUPE 2



ZAC des Mures

U ZAC 2 – ex ZAC DES MURES

département du VAR

commune de GRIMAUD

MAIRIE de GRIMAUD
28 NOV. 1988
1162
COURRIER ARRIVÉ

Z.A.C. DES MURES

SOUS-PREFECTURE DE DRAGUIGNAN
26 JUIN 1987
ARRIVE LE

Un et approuvé comme ANNEXE A la délibération
EN DATE DU .....
LE MAIRE .....
POUR LE MAIRE EMPÊCHÉ
L'ADJOINT SOUSSIGNÉ

ZC ?

II.1.1.c. RÈGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :
S.A. LES PARCS DE LA MER
les Prairies de la Mer
ST PONS LES MURES
83 360 GRIMAUD

EQUIPE DE CONCEPTION :

FRANÇOIS & BERNARD SPOERRY

Bureau d'Etudes Pluridisciplinaire d'Aménagement - Cabinet R. BRAPITZINE
1565 Avenue de Valescure 83 700 SAINT-RAPHAEL

Architectes D.P.L.G. Urbanistes S.F.U.
57 Rue de l'Ile Longue
BP 520 PORT COLBERT Tel : 94 [illegible]

G4422

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent Réglement, établi en application de l'Article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, s'applique à la partie du territoire de la Commune de GRIMAUD comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté dite " Les Mûres" d'une superficie cadastrale de15 ha55a39ca et classée en zone NA au Plan d'Occupation des Sols partiel de ST-PONS-Les-Mûres-Beauvallon, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 Juin 1985.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1°/ - Les règles du présent document se substituent au P.O.S. de la Commune de GRIMAUD, ainsi qu'à celles des Articles R.111-6 à R.111-13, R.111-14-1, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

2°/ - Demeurent applicables les dispositions des Articles R.111-2, R.111.3 R 111-3.2., R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-21, L 130-1, L 111-9, L 111-10, L 421-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que celles de l'Article R.111-15 rappelé ci-après :

" *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national...*"

3°/ - S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant

* Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au P.A.Z.

* Les " périmètres sensibles " définis en application des Articles R.142-1 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire de la Z.A.C. (Arrêté Ministériel du 12 Juin 1975).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire concerné par le présent Plan d'Aménagement de Zone est divisé en 3 zones :

- La Zone ZA : Elle est destinée à recevoir des équipements de sports, de loisirs, socio-culturels et une aire de parking, ainsi que des annexes construites, nécessaires au bon fonctionnement et des équipements d'infrastructure et de superstructure.
- La Zone ZB : Elle est destinée à recevoir des habitations à vocation touristique, conformes à la réglementation en vigueur, sous la forme d'un hotel de résidences de tourisme, à utilisation temporaire ou permanente ainsi que des équipements sportifs. Cette zone est divisée en deux secteurs qui se différencient par l'application de règles de hauteur différentes.Ces deux secteurs sont identifiés par les symboles alphabétiques ZBa et ZBb.
- La Zone ZC : Elle est destinée à recevoir t lotissement. Elle comporte un secteur ZCa destiné à recevoir soit du lotissement, soit des résidences de tourisme, sous conditions d'accord de la Commune.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

En application des Articles R.311-10-3 et L 123-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.A.Z. 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 de constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte de l'un des Articles du Règlement d'Aménagement de Zone seront soumises à l'approbation du Maire lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE 5 - POSTES DE TRANSFORMATEUR E.D.F.

Les postes transformateur E.D.F. nécessaires à l'alimentation de l'opération seront inclus dans le périmètre de la Z.A.C. Ils devront être accessibles aux agents du service concessionnaire.

ARTICLE 6 - DROIT DE CONSTRUIRE MAXIMUM SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.

Le droit de construire maximum qui s'applique aux zones du territoire concerné par le présent plan d'aménagement et qui est exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette, déterminée conformément aux textes en vigueur (Article R.123.22) du Code de l'Urbanisme) est de 15 250 m² H.O., dont la répartition de principe est donnée.

3

- ZONE ZA : 300 m² H.O

- ZONE ZB : 11 800 m² H.O

affectés à de l'hôtellerie et des résidences de tourisme.

- ZONE ZC : 3 150 m² H.O

destinés à de l'habitat individuel. Cependant 300 m² H.O pris sur cette enveloppe globale pourront être affectés à des résidences de tourisme dans le secteur ZCa.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

Caractère de la zone ZA -

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements de sports de loisirs, socio-culturels et des aires de parkings, ainsi que les annexes construites et les équipements d'infrastructure et de superstructure, nécessaires à son bon fonctionnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ZA1. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS-

1 - Les constructions et installations de toute nature, à l'exception des équipements sportifs, de loisirs, socio-culturels, des aires de parkings, des annexes construites et les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N°76-663 du 19 Juillet 1976 telles qu'elles sont définies à l'article 44 alinéa 2 du décret N°77-1133 du 21 Décembre 1977 ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publiques à l'exception de celles concernant les bâtiments et équipements publics visés au paragraphe 1 ci-dessus.

3 - Les installations et travaux divers cités aux paragraphes a et b de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles concernant les bâtiments et équipements publics visés au paragraphe 1 ci-dessus.

4 - Le stationnement de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, sauf pendant la durée du chantier.

5 - L'aménagement de terrains de camping prévu à l'article R.142-4 du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 Février 1981.

6- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes visé à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.

7- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b dudit Code.

8- L'ouverture des carrières.

ARTICLE ZA2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1 - Les affouillements et exhaussements visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les lignes et ouvrages des télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des divers organismes intéressés.

3 - Dans une bande de 200 m de large mesurée à partir de l'axe de la R.N.98 (soit 400 m au total), et de l'axe de la voie rapide HYERES-FREJUS Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de ces voies de type 1, sont soumises à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté du 9 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 Février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE ZA3 - ACCES ET VOIRIE.

1/ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou, éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2/ VOIRIE

Les caractéristiques des voies qui traversent la zone, doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères

- Voirie communale : Le tracé fixé est porté au P.A.Z. L'ancien chemin du Plan de la Tour devra avoir une emprise de 12,50 m environ avec une chaussée de 7 m.

- Voirie primaire : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe. Elle devra avoir une emprise de 12,50 m environ, avec une chaussée de 7 m.

- Voirie secondaire : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe

- Cheminement piétons : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe. Le revêtement du chemin piéton pourra se faire en terre stabilisée.

ARTICLE ZA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ EAU POTABLE

Les constructions ou installations nouvelles devront se raccorder au réseau existant, la distribution devra satisfaire à la réglementation, en matière de protection contre l'incendie.

2/ EAUX USEES

- Dans une phase provisoire, les constructions et installations nouvelles représentant un maximum de 300 m² de S.H.O.N. seront raccordées par des canalisations souterraines à la station d'épuration des "PRAIRIES DE LA MER" Cette station sera améliorée conformément aux prescriptions imposées par la D.D.A.S.S..

- Dans une phase définitive, les eaux usées seront directement rejetées par des canalisations souterraines, dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées (situé en bordure de la RN98) et dirigées vers la station d'épuration communale.

3/ EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être canalisées vers les fossés et collecteurs de la Z.A.C. prévus à cet effet.

D'autre part, les aménagements réalisés sur l'ensemble de la Z.A.C. devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

4/ RESEAUX DIVERS

Les lignes de distribution d'électricité, d'éclairage public, doivent être installées en souterrain.

ARTICLE ZA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- NEANT -

ARTICLE ZA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS.

Les constructions à usage d'habitation, doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 m de l'axe de la R.N.98, 5 m de l'axe des voies primaires.

ARTICLE ZA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites de la Z.A.C.

ARTICLE ZA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

ARTICLE ZA9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des couvertures.

- La hauteur des constructions ainsi mesurée, n'excèdera pas 6 mètres à l'égout des couvertures.

ARTICLE ZA11 - ASPECT EXTERIEUR

1°/ Volumes et Façades

- Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et une unité d'aspect.

- Les matériaux employés doivent être compatibles avec l'harmonie du paysage, du site et utilisés dans l'esprit de l'architecture régionale.

2° Toitures

Les toitures seront, soit en tuiles d'aspect traditionnel, avec une pente comprise entre 25 et 35 % , soit en terrasse.

3° Clôtures et portails

Ils devront être de forme simple et leurs hauteurs n'excèdera pas 1,80 m.

Entre la Zone ZA et le secteur ZHb la clôture sera constitué d'un grillage et d'une haie végétale.

ARTICLE ZA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation primaires.

ARTICLE ZA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être aménagés en espaces verts, y compris des délaissés de parking.

Les aires de stationnement dans un site non boisé, devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places en moyenne.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA14 - DROIT DE CONSTRUIRE

Le droit de construire maximum exprimé en mètre carrés de surface de plancher hors oeuvre nette, conformément aux textes en vigueur (article R.123-22 du Code de l'Urbanisme) est fixé à 300 m2 H.O. pour la zone ZA, qui pourront être édifiés dès la phase provisoire d'assainissement.

ARTICLE ZA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droits privés applicable à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article 6 des conditions générales et de l'article ZA.14.

Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZB

Caractère de la Zone ZB

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des habitations à vocation touristique, sous formes variées : hôtellerie, résidences de tourisme ainsi que les annexes construites, équipements sportifs et les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement de la zone.

Cette zone est divisée en deux secteurs qui se différencient par l'application de règles de hauteurs différentes. Ces deux secteurs sont identifiés par les symboles alphabétiques ZBa et ZBb.

- **le secteur ZBa** : est destiné à l'implantation de résidences de tourisme.

- **le secteur ZBb** : est destiné à l'implantation d'un hôtel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE ZB1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la Loi n° 76-563 du 19 Juillet 1976 telles qu'elles sont définies à l'article 44 alinéa 2 du décret n° 77-1133 du 21 Décembre 1977 ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publiques à l'exception de celles concernant les bâtiments et équipements publics, nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2 - Les installations et travaux divers cités aux paragraphes a et b de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles concernant les bâtiments et équipements publics, nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

3 - Le stationnement des caravanes sauf pendant la durée des chantiers, soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

4 - L'aménagement de terrains de camping prévu à l'article R.142-4 du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 Février 1981.

5 - L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes visé à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.

6 - Les habitations légères de loisirs visées à l'Article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil, visé à l'article R.444-3b ducit Code.

7 - L'ouverture des carrières.

8 - Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE ZB2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

1 - Les affouillements et exhaussements visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aménagements paysagers : lacs..., à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les lignes et ouvrages des télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisées sous réserve de l'accord des divers organismes intéressés.

3 - Dans une bande de 200 m de large comptée à partir de l'axe de l'axe de laR.N.98 (soit 400 m au total) et de la voie rapide HYERES-FREJUS (soit 400 m au total), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de ces voies de Type I, sont soumises à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

4 - Les reconstructions de bâtiment existant dans les limites de la S.H.O.N. initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB3 - ACCES ET VOIRIE

1/ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc

2/VOIRIE

Les caractéristiques des voies qui traversent la zone, doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

- **Voirie communale** : Le tracé fixé est porté au P.A.Z. L'ancien chemin du Plan de la Tour devra avoir une emprise de 12,50 m environ avec une chaussée de 7 m.

- **Voirie primaire** : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe. Elle devra avoir une emprise de 12,50 m environ, avec une chaussée de 7 m.

- **Voirie secondaire** : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe.

- **Voirie de service** : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe. Le revêtement des voiries de service pourra être fait en terre stabilisée.

- **Cheminement piétons** : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe. Le revêtement du chemin piéton pourra se faire en terre stabilisée.

ARTICLE ZB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ EAU POTABLE

Les constructions ou installations nouvelles devront se raccorder au réseau existant. la distribution devra satisfaire à la réglementation, en matière de protection contre l'incendie.

2/ EAUX USEES

- Dans une phase provisoire, les constructions et installations nouvelles représentant un maximum de 5 000 m² de S.H.O.N. seront raccordées par des canalisations souterraines à la station d'épuration des "PRAIRIES DE LA MER", cette station sera améliorée conformément aux prescriptions de la D.D.A.S.S.. A cet effet, les eaux usées seront traitées dans un Décanteur-Digesteur, aménagé dans l'emprise de la Z.A.C.

- Dans une phase définitive, les eaux usées seront directement rejetées par des canalisations souterraines, dans le réseau collectif d'assinissement d'eaux usées (situé en bordure de la RN98) et dirigées vers la station d'épuration communale.

3/ EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être canalisées vers les fossés et collecteurs de la Z.A.C. prévus à cet effet.

D'autre part, les aménagements réalisés sur l'ensemble de la Z.A.C. devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

4/ RESEAUX DIVERS

Les lignes de distribution d'électricité, d'éclairage public, doivent être installées en souterrain.

ARTICLE ZB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- NEANT -

ARTICLE ZB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

- NEANT -

ARTICLE ZB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites de Z.A.C.

ARTICLE ZB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m entre elles. Cependant, elles pourront être reliées par un élément architectural (arc, pergola, auvent ...) et dans ce cas, la distance entre bâtiments sera de 2 m minimum.

- Dans le secteur ZBa, cette distance peut être ramenée à 2,50m s'agissant de constructions isolées.

ARTICLE ZB9 - EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE ZB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

-1° dans le secteur Zba :

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toits, sera de 9 m maximum et pourra atteindre 12 m maximum sur 20 % de l'emprise au sol.

Si, pour des raisons de composition architecturale, les bâtiments se situent d ans le sens de la pente du terrain, la façade pourra être morcellée en sections maxima de 25m. Dans ce cas, la hauteur devra être prise dans la partie médiane des tranches.

-2° dans le secteur ZBb :

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toits, sera de 9 m maximum et pourra atteindre 12 m maximum sur 40 % de l'emprise au sol.

Si, pour des raisons de composition architecturale, les bâtiments se situent dans le sens de la pente du terrain, la façade pourra être morcellée en sections maxima de 25 m.- Dans ce cas, la hauteur devra être prise dans la partie médiane des tranches.

ARTICLE ZB11 - ASPECT EXTERIEUR

1°/ Volumes et façades

- Les construcitons doivent présenter une simplicité des volumes et une unité d'aspect.

- Les matériaux employés doivent être compatibles avec l'harmonie du paysage, du site et utilisés dans l'esprit de l'architecture régionale.

2°/ Toitures

Les toitures seront en tuiles d'aspect traditionnel, avec une pente comprise comprise entre 25 et 35 %.Les toitures terrasses sont également autorisées.

3°/ Clôtures et portails

Ils seront de forme simple et n'excèderont pas 1,50 m de hauteur.

ARTICLE ZB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1°/ - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies primaires de circulation.

2°/ - Pour l'hotellerie, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

3°/ - Pour la résidence de tourisme, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 unités, ou 60 m² de S.H.O.

ARTICLE ZB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement non boisées, devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places en moyenne.

18

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 14 - DROIT DE CONSTRUIRE

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette, conformément aux textes en vigueur (article R.123-22 du Code de l'Urbanisme), est fixé à : 11 800m², hors oeuvre dont la répartition de principe est la suivante :

7 800 m² affectés au secteur ZBa en résidences de tourisme
4 000 m² affectés au secteur ZBb. en hôtellerie.

Cependant, dans la phase provisoire d'assainissement, seuls 5 000 m² de S.H.O.N. pourront être édifiés dans la zone ZB.

D'autre part, un transfert de S.H.O.N. est autorisé entre les résidences de tourisme et l'hôtellerie, à l'intérieur de l'enveloppe maximale précisée ci-dessus, sous réserve de l'accord de la Commune.
Ce transfert ne pourra excéder en aucun cas 500 m²

ARTICLE ZB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droits privés applicable à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article 6 des conditions générales et de l'article ZB.14

Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes.

19

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC

UDAC

Caractère de la zone ZC

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir 22 constructions ne comportant qu'un seul logement sous la forme de lotissement. Elle comporte un secteur ZCa destiné soit à du lotissement, soit à des résidences de tourisme, sous réserve de l'accord de la Commune conformément à l'article 3 précité.

UDAC

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ZC1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1 - Les immeubles d'habitation collectif

2 - L'habitat individuel jumelé.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N°76-663 du 19 Juillet 1976 telles qu'elles sont définies à l'article 44 alinéa 2 du décret 77-1133 du 21 Décembre 1977 ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publiques à l'exception de celles concernant les bâtiments et équipements publics, nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

4 - Les installations et travaux divers cités aux paragraphes a et b de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles concernant les bâtiments et équipements publics, nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

5 - Le stationnement de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, sauf durant la période du chantier.

6 - L'aménagement de terrains de camping prévu à l'article R.142-1 du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 Février 1981.

7 - L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes visé à l'article

R.443-7 du Code de l'Urbanisme.

8 - Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b dudit Code.

9 - L'ouverture de carrières.

10 - Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE ZC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

1 - Les affouillements et exhaussements visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les lignes et ouvrages des télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des divers organismes intéressés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC3 - ACCES ET VOIRIE

1/ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement, obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc

2/VOIRIE

Les caractéristiques des voies qui traversent la zone, doivent répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères

- Voirie communale : Le tracé fixé est porté au P.A.Z. L'ancien chemin du Plan de la Tour devra avoir une emprise de 12,50 m environ avec une chaussée de 7 m.

- Voirie primaire : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe. Elle devra avoir une emprise de 12,50 m environ chaussée de 7 m.

- Voirie secondaire : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe

- Voirie de service : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe. Le revêtement des voiries de service pourra être fait en terre stabilisée.

- Cheminement piétons : Le tracé exprimé au P.A.Z. est un tracé de principe. Le revêtement du chemin piéton pourra se faire en terre stabilisée.

ARTICLE 2C4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ EAU POTABLE

Les constructions ou installations nouvelles devront se raccorder au réseau existant, la distribution devra satisfaire à la réglementation en matière de protection contre l'incendie.

2/ EAUX USEES

- Dans une phase provisoire, les constructions et installations nouvelles se doteront d'un système d'épuration autonome conforme aux prescriptions imposées par la D.D.A.S.S. dans l'attente d'un réseau public d'assainissement.

- Toutefois, avant toutes ventes de parcelles, l'aménageur réalisera à l'intérieur de la Zone, le réseau d'assainissement collectif qui sera raccordé en phase définitive au réseau public sous la RN98.

- Dans une phase définitive, les eaux usées seront directement rejetées par des canalisations souterraines, dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées (situé en bordure de la RN 98) et dirigées vers la station d'épuration communale.

3/EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être canalisées vers les fossés et collecteurs de la Z.A.C. prévus à cet effet.

D'autre part, les aménagements réalisés sur l'ensemble de la Z.A.C. devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

4/RESEAUX DIVERS

Les lignes de distribution d'électricité, d'éclairage public, doivent être installées en souterrain.

ARTICLE ZC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

La superficie minimale de terrain exigée par logement est de 1200 m2.

ARTICLE ZC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS.

- NEANT -

ARTICLE ZC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites de Z.A.C.

ARTICLE ZC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions doivent être à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Dans le secteur ZCa, cette distance peut être ramenée à 2,50 m , s'agissant de constructions isolées.

ARTICLE ZC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ZC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des construcitons doit être mesurée du point le plus bas de chaque façade, à partir du sol existant jusqu'à l'égout des couvertures.

- la hauteur des constructions ainsi mesurée n'excèdera pas 7 m maximum à l'égout des couvertures.

- Dans le secteur ZCa : la hauteur des constructions mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toits, sera de 9 m maximum, et pourra atteindre 12 m maximum sur 20 % de l'emprise au sol.

SI, pour des raisons de composition architecturale, les bâtiments se situent dans le sens de la pente du terrain, la façade pourra être morcellée en sections maxima de 25 m. Dans ce cas, la hauteur devra être prise dans la partie médiane des tranches.

ARTICLE ZC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1°/ Volumes et façades

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et une unité d'aspect.

Les matériaux employés doivent être compatibles avec l'harmonie du paysage, du site et utilisés dans l'esprit de l'architecture régionale.

- 2°/ Toitures

Les tuiles seront en tuiles d'aspect traditionnel avec une pente comprise entre 25 et 35 %.

3/ Clotures et Portails

Secteur ZC

Sur les voies, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout doublé d'une haie végétale plantée à l'intérieur du lot. L'ensemble mur-bahut et grillage ne devra pas excéder 1,50 m de hauteur.

Sur leslimites séparatives : les clôtures seront constituées d'une haie végétale double, avec possibilité de disposer un grillage sur piquets d'attaches métalliques entre deux haies. La hauteur de ce grillage ne dépassera pas 1,50 m.
Toutefois, dans les cas de haies vives, il pourra être admis la présence d'espèces végétales plus élevées, afin d'agrémenter par une diversification dans les hauteurs un linéaire de clôture trop important.

Les portails devront être édifiées en retrait par rapport à l'alignement de la voie, de manière à permettre le stationnement d'un véhicule entre le portail et l'alignement de la voie.

Le retrait sera de 5 m dans le cas d'un stationnement perpendiculaire à l'alignement de la voie, et de 3 m s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

Les coffrets de comptage d'alimentation en eau, gaz, et électricité seront implantés et intégrés à la clôture entre le portail et la voie.

Secteur ZCa :

Les clôtures et portails seront de forme simple et n'excéderont pas 1,50 m de hauteur.

ARTICLE ZC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1°/ - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies principaires de circulation.

2°/ - Il est exigé 1,5 emplacement de stationnement par logement dont 0,5 emplacement banalisé.

3°/ - Dans le secteur ZCa, en cas de réalisation de résidences de tourisme, Il sera exigé 1 place de stationnement pour 2 unités ou 80 m2SHO

ARTICLE ZC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être aménagés en espaces verts, y compris des délaissés de parking.

Les aires de stationnement non bâtis devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places en moyenne.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ZC14 - DROIT DE CONSTRUIRE

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette, conformément aux textes en vigueur (article R.123-22 du Code de l'Urbanisme) est fixé à **3.150 m2 H.O.**

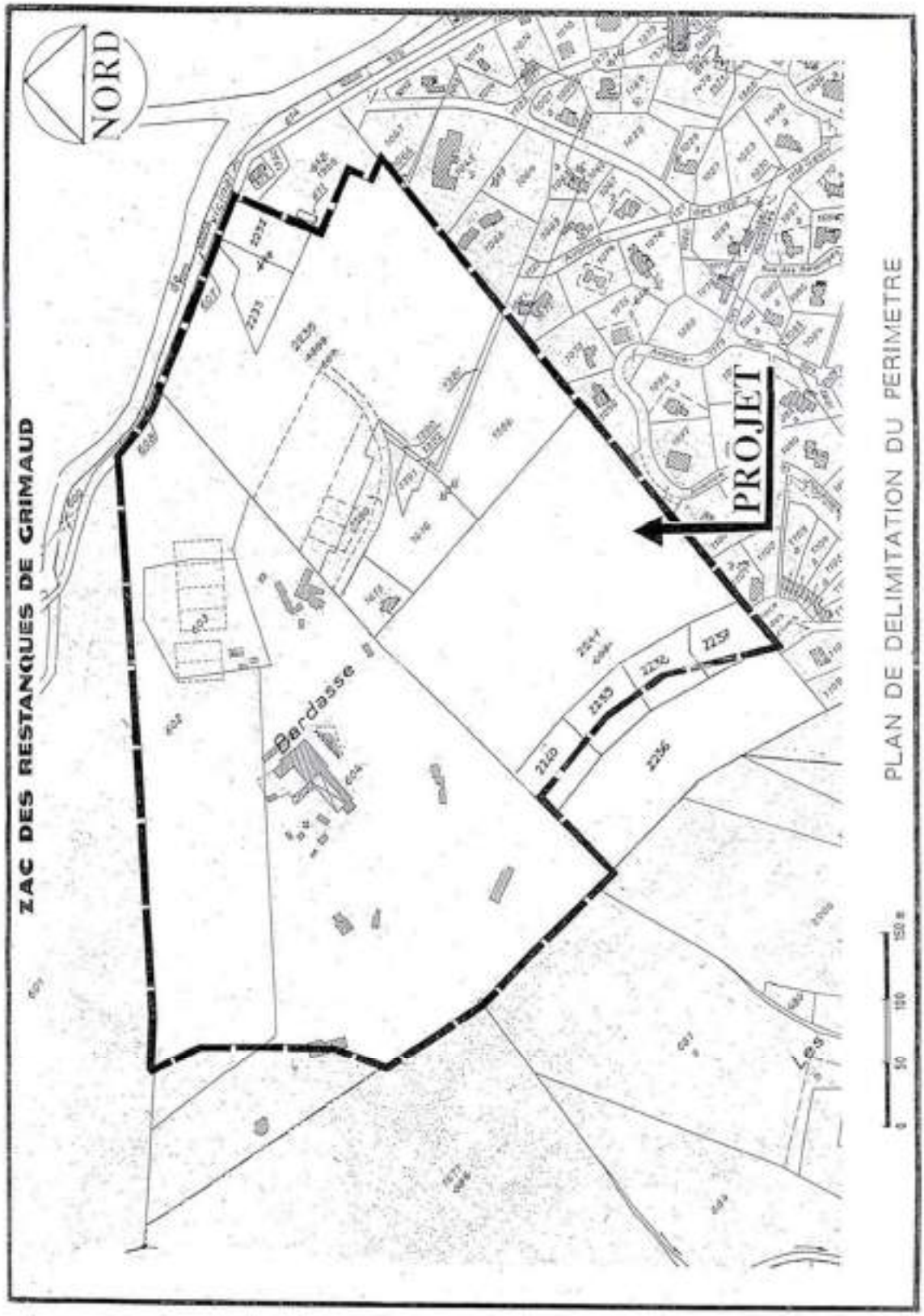
Dans le secteur ZCa, 300 m2 pris sur cette enveloppe globale pourront être destinés à des résidences de tourisme.

ARTICLE ZC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

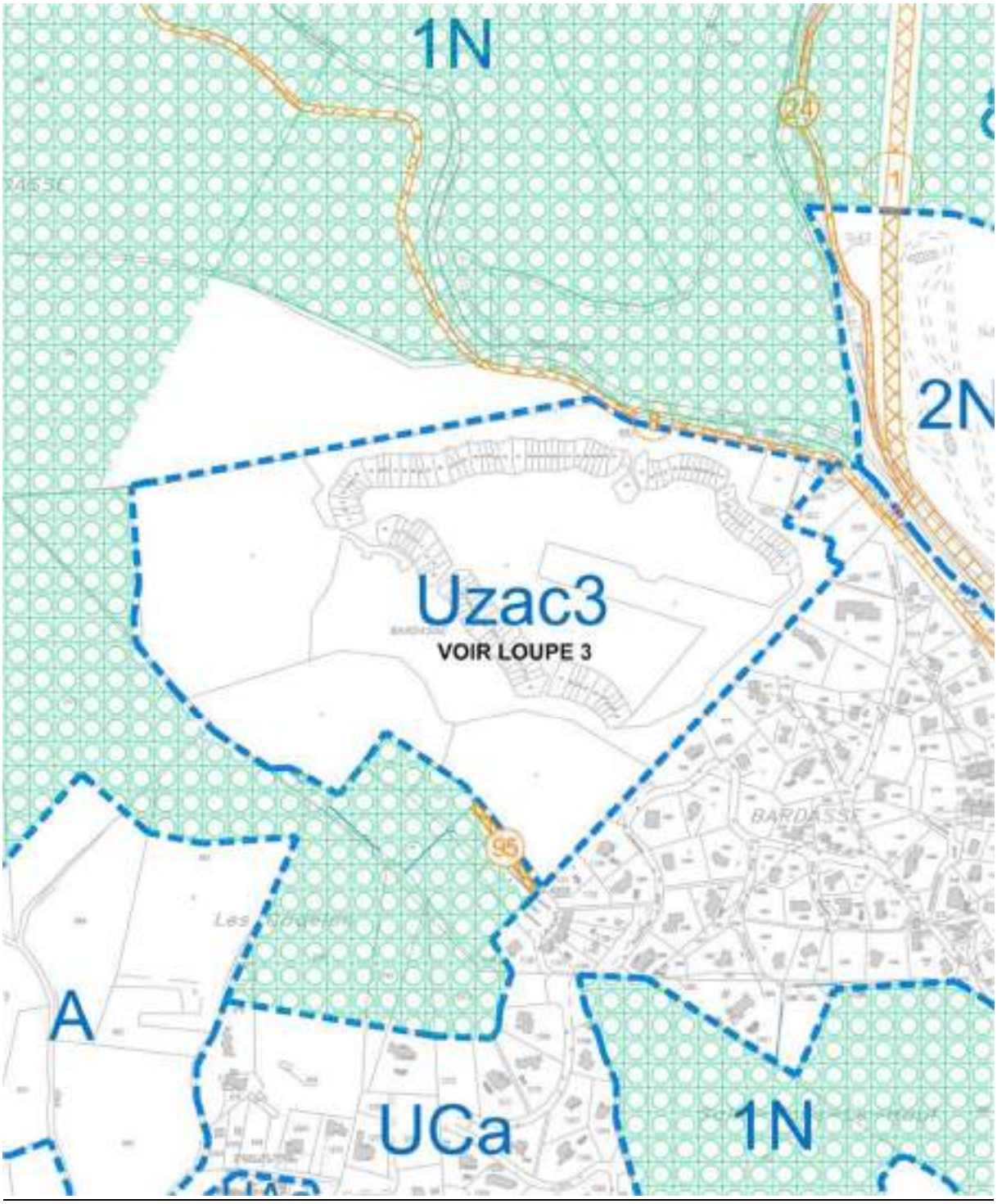
Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droits privés applicable à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article 6 des conditions générales et de l'article ZC.14

Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes.

U ZAC 3- ex ZAC DES RESTANQUES



LOUPE 3



ZAC des Restanques

CARACTERE DE LA ZONE UZAC3
IDEM ZONE 2NA POS 1989

Il s'agit d'une ancienne zone naturelle en cours d'équipement et d'urbanisation. Cette zone dit être urbanisée sous forme de ZAC.

La zone située en bordure de la RN.98 mérite d'être mise en valeur. Elle est destinée à recevoir des équipements commerciaux, des activités liées à la mer, de l'hôtellerie et de l'habitat. Elle comprend un secteur 2Naa uniquement réservé à des équipements commerciaux importants et deux secteurs 2Nab et 2Nac où doivent être situées les activités liées à la mer.

L'urbanisation du secteur 2Nac est subordonnée à la définition de la future voie rapide La Foux / Fréjus dont le tracé intéresse le secteur.

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

Article 1 – 2NA- Occupations et utilisations du sol admises

- Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SPHON existante à la date d'approbation du présent règlement.

- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan d'occupation des sols.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dépôts et des garages de caravanes.

- Les ZAC à usage d'habitation de service et de petit commerce à l'exception du secteur 2Naa uniquement réservé à de gros équipements commerciaux (réalisés sous forme de Z.A.C.).

- Les ZAC à usage hôtelier à l'exception du secteur 2Naa uniquement réservé à de gros équipements commerciaux.

- Les ZAC liées aux activités de la mer uniquement dans les secteurs 2Nab et 2Nac.

- En bordure de la RN.98 et de la voie rapide (ER n°1), les constructions à usage d'habitation doivent présenter une isolation acoustique conformément à l'Arrêté ministériel du 6 Octobre 1978.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les ZAC commerciales dans le secteur 2Naa.

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la Loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 sont autorisées dans le cadre d'une ZAC, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Article 2 – 2NA- Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles prévues à l'Article 2-2NA.
- En bordure de la RN.98, de la voie rapide La Foux / Fréjus et de la D.558, les nouveaux accès sont interdits sauf s'ils sont prévus au plan.
- Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations.
- Le stationnement isolé de caravanes visé à l'Article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les campings-caravaning prévus à l'Article R.443-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2NA- Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voie publique.

2/ Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article 4 – 2NA- Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes traitées ou non traitées est interdite dans les fossés.
Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, l'extension des constructions existantes est autorisée, sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains.

4/ Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Article 5 – 2NA- Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 – 2NA- Implantation des constructions par rapport aux voies

1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
   - 35 m de l'axe de la RN.98 et de la voie rapide (ER n°1) pour les habitations
   - 25 m de l'axe de la RN.98 et de la voie rapide (ER n°1) pour les autres constructions
   - 15 m de l'axe des routes départementales
   - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.

3- Les clôtures doivent respecter un recul de 1 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

Article 7 – 2NA- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 m des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
a/ si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.
b/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
c/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

Article 8 – 2NA- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Article 9 – 2NA- Emprise au sol

L'emprise au sol des habitations est limitée à 30 % de la superficie du terrain. Elle est portée à 50 % pour les autres constructions.

Article 10 – 2NA- Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2/ Hauteur absolue

1- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

2- La hauteur des hôtels mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11 – 2NA- Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2/ Dispositions particulières

Les couvertures

a/ Pentes

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise

b/ Couvertures

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes "« canal ».
Toutefois, une couverture différente peut être admise pour les constructions à usage commercial ou artisanal, sous réserve que les projets soient bien intégrés au site.

c/ Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les façades

a/ Revêtement

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations 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.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

b/ Ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c/ Clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).
Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.
Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.

Article 12 – 2NA- Stationnement

1- Il doit être aménagé :

a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation

1 place pour 70 m² de surface de plancher développée hors œuvre. Le nombre total de place ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées

1 place pour 140 m² de surface de plancher développée hors œuvre.

c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services

1 place pour 40 m² de surface de plancher développée hors œuvre.

d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier

1 place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux Articles L.421-3 et R.332 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 13 – 2NA- Espaces libres et plantations

1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation et 30 % pour les autres constructions.

2- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain.
Ces espaces verts peuvent être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés par l'aménageur avec des arbres d'au moins 2 m de haut.

3- Dans cette zone peu arborée, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2NA- Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 pour les habitations uniquement. Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions.

Article 15 – 2NA- Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droits privés applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article 14 - 2NA.

Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes.

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales, entrepôts ou de bureaux.

Cette zone est située dans un site qui doit être respecté ou amélioré par la réalisation d'écrans de végétation.

Elle comprend les sous-secteurs :

- UEi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- UEi2 à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

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

Article UE 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les installations et dépôts pouvant entraîner une pollution atmosphérique.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article UE2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit).
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc...).

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière, d'une surface de plancher maximale de 80 m². Le logement de fonction sera intégré dans le volume du bâtiment principal sauf impossibilité technique.

- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

- Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3- Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pourcelle des personnes utilisant ces accès.
Les postes de distribution d'hydrocarbures doivent bénéficier d'un accès spécifique permettant un approvisionnement en dehors de la voie publique.

2/ Voirie

Les dimensions et formes des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc. …
Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4m.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article UE 4- Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions règlementaires en vigueur,
Toutefois si ce réseau n'existe pas encore les logements peuvent être autorisés sous réserve que leurs eaux usées et leurs eaux vannes soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur.
Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Pour les terrains nus, toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 250 m² doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés.

Pour les terrains déjà bâtis dont la surface minéralisée excède 250m², toute création de surface imperméabilisée supplémentaire d'un seul tenant ou non doit être accompagnée d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler l'ensemble des rejets du bâti ayant fait l'objet d'une extension dans les exutoires ci-dessus mentionnés.
Toutefois, sont exemptés de cette obligation, les extensions inférieures à 40m² de surface de plancher à condition que la surface minéralisée totale après extension n'excède pas 500m².

Article UE 5- Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :
- 3 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer
- 3 m de la limite séparative des voies privées
- 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61, RD61A et RD558
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a) si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faîtage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20m.
b) s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante.
c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre.

Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise des constructions ne dépassera pas 50 % de la surface du terrain.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.

Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

Dans l'hypothèse où le sol naturel du terrain d'assiette d'un projet portant édification d'une construction à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, présenterait avant travaux, un dénivellement à caractère irrégulier faisant obstacle à l'implantation adéquate de cette construction, en raison des règles de limitation de hauteur applicables, le dépassement de hauteur du à ce dénivellement irrégulier, ne sera pas pris en compte à condition que l'emprise au sol du bâti projeté excédant les limites de hauteur fixées par le règlement du P.L.U. , ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol totale du projet.

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 7 m en à l'égout des toits
Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.
Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les équipements techniques indispensables au fonctionnement de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, ventilation…) à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant et sans préjudice desdispositions de l'article UE11.

3/ Excavations/décaissements

Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article UE 11- Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.

2/ Dispositions particulières

a/ Revêtement

Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

b/ Les clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m. Elles peuvent être constituées d'un muret de 0.60m maxi surmontées de haies vives, des claires-voies ou de grillages ou d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage seul. Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur.
Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement.

Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.

En zone UEi:

- les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sontinterdites

c/ Toitures

Les toitures auront une pente maximum de 30%.
Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.
Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes sont admises.

Les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites.
Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.

d/ Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

e/ Murs de soutènement

« Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètres. La superposition de murs de soutènement est interdite sauf si une distance de 2,50 mètres minimum est respectée entre eux… »

La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.
Les enrochements sont interdits.

f/ Climatiseurs et capteurs paraboliques

Climatiseurs et capteurs paraboliques
Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible, sauf impossibilité technique démontrée.
Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

g/ Panneaux photovoltaïques

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent-être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions nouvelles, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel, et il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou de masses végétales proches, disposition au sol etc…) »

Dans tous les cas :

- Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile.
- Pour les toitures plates, ils seront non visibles depuis l'espace public.

Article UE 12- Stationnement

1- Il doit être aménagé :
a/ pour les nouvelles constructions à usage artisanal, entrepôt ou industriel
1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

b/ pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Article UE 13- Espaces libres et plantations

1. Tout projet doit veiller à la meilleure protection possible des plantations existantes

2. Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés suivant un programme adéquat afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.
Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées à cet effet lors de la délivrance des autorisations de construire ou de non-opposition à déclaration préalable.
Les abords des places de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige.

3. Les clôtures doivent être masquées par des écrans de végétation : le programme de ces plantations doit être prévu à l'occasion de toute demande de permis de construire.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE III - LES ZONES AU

L'ensemble des zones 1AUA et 2AUA délimite un secteur soumis à la servitude de l'article L.123-2-d dans lesquelles :

- En 1AUA toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifsfinancés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

- En 2AUA toute opération de construction doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés àl'aide d'un prêt aidé de l'Etat

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur peu ou pas équipé, destiné à terme à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent.
Elle bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements et de réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans cette zone

L'urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans le respect des orientations d'aménagement et suivant les règles énoncées par le règlement.

Elle comprend les secteurs :

- 1AUA et 1AUAa destiné à recevoir de l'habitat et services et équipements qui lui sont directement liés,
- 1AUBi situé en zone inondable à risque modéré (zone B1 annexe 3 PPRI), destiné à recevoir des équipements culturels, activités liées à la mer, et une extension des commerces existants
- 1AUC destiné à l'accueil d'activités hôtelières

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles.
- A l'exception des dépôts de véhicules destinés aux transports en commun, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités sauf si ce dépôt constitue une dépendance nécessaire au projet de construction.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit).
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc...).

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) En 1AUA et 1AUAa, tout programme de plus de 10 logements, situés sur une même unité foncière d'origine, réalisé en une seule fois, ou par tranches ou opérations successives, doit affecter au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat.

2) En 1AUc, les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des activités hôtelières autorisées dans la zone.

3) Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement.

4) Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme.

5) Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6) Sous réserve de l'extension préalable des réseaux et équipements nécessaires :
   - Les constructions à usage d'habitation en 1AUA et 1AUAa
   - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
     - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
     - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
     - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
   - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …
Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4m.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable selon les prescriptions règlementaires en vigueur,

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux usées, y compris celles des piscines et des eaux vannes traitées ou non traitées est interdite dans les fossés.
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Pour les terrains nus, toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 250 m² doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés.

Pour les terrains déjà bâtis dont la surface minéralisée excède 250m², toute création de surface imperméabilisée supplémentaire d'un seul tenant ou non doit être accompagnée d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler l'ensemble des rejets du bâti ayant fait l'objet d'une extension dans les exutoires ci-dessus mentionnés.
Toutefois, sont exemptés de cette obligation, les extensions inférieures à 40m² de surface de plancher à condition que la surface minéralisée totale après extension n'excède pas 500m².

c/ Eaux des piscines

Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains ou exceptionnellement avec des supports en bois.

4/ Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de :
   - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
   - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61, RD61A et RD558
   - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes

3- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- L'implantation des constructions doit être effectuée de tel manière que chaque hauteur mesurée à l'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative (Hauteur = Largeur), sans que cette distance puisse être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a) si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faîtage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20m.
b) s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante.
c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être effectuée de telle manière que toutes constructions soient distantes entre elles d'au moins 8 mètres, hors annexes telles que les garages, abri jardin, pool-house, locaux techniques, ateliers … »
Des implantations différentes sont admises en ce qui concerne les piscines non couvertes et leurs plages.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

En zone 1 AUA : L'emprise au sol des constructions est limitée à 18% de la superficie du terrain.
Ce coefficient est porté à 50% pour la réalisation de travaux d'extension sur bâtiments à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existants dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié.
Ces constructions ne sont pas soumises à la limitation de minéralisation des sols, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales.

En zone 1 AUBi : L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour les constructions antérieures au présent PLU, dans l'hypothèse de constructions non- conformes à l'article 9, des travaux de faible importance pourront être néanmoins autorisés.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.

Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

« Dans l'hypothèse où le sol naturel du terrain d'assiette d'un projet portant édification d'une construction à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, présenterait avant travaux, un dénivellement à caractère irrégulier faisant obstacle à l'implantation adéquate de cette construction, en raison des règles de limitation de hauteur applicables, le dépassement de hauteur du à ce dénivellement irrégulier, ne sera pas pris en compte à condition que l'emprise au sol du bâti projeté excédant les limites de hauteur fixées par le règlement du P.L.U. , ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol totale du projet. »

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 7 m à l'égout des toits
Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.
Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics, et les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques de ces derniers l'imposent.

3/ Excavations/décaissements

Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.
Les bardages métalliques et constructions métalliques sont interdits. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas pour l'extension, modification, des constructions existantes réalisées avec ce matériau.
De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.
Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

2/ Dispositions particulières

2.1 Les couvertures

a/ Pentes

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.
Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.
Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises.

Les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites.
Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.

b/ Couvertures en tuile

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes « canal ».

c/ Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes qui en aucun cas ne pourront dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage.

2.2 Les façades

a/ Revêtement

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, 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, bardages métalliques. En ce qui concerne cette dernière prescription, celle-ci ne s'applique pas pour l'extension, modification, des constructions existantes réalisées avec ce matériau.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et conforme à la palette communale annexée au présent P.L.U.
- Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b/ Ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c/ Les Clôtures

« Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés.
Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier.

Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ».

Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement.

Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.

d/ Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins :

- 5 mètres le long des routes départementales ;
- 2.50m le long des autres voies.

2.3 Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

2.4 Murs de soutènement

« Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètres. La superposition de murs de soutènement est interdite sauf si une distance de 2,50 mètres minimum est respectée entre eux… »

La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.
Les enrochements sont interdits

Article 1AU 12 - Stationnement

1. Il doit être aménagé :
   a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation
   - jusqu'à 40m² de surface de plancher (SDP), 1 place par logement
   - pour une SDP supérieure à 40m² et inférieur à 130 m², 2 places par logement
   - au-delà de 130m² de SDP, 1 place par tranche de 70m2

   Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

   b/ pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées
   1place de 140 m² de SDP

   c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services
   1place de 40 m² de SDP

   d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier
   1place par chambre.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.
   Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

1) Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

2) Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)

   Espaces verts de pleine terre :
   « Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70 % de la superficie du terrain. Un terrain ne pourra être minéralisé que dans la limite de 30 % de sa surface.

   Espaces minéralisés :
   Sont inclus dans le calcul de la surface non végétalisée et réputée minéralisée : l'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les terrasses quels que soient les matériaux, les voies d'accès, les stationnements, les aires de manœuvres, … »

   Modulation du coefficient d'espaces vert de pleine terre :
   Peuvent être comptabilisés à concurrence de 50% de leur superficie en espaces verts de pleine terre les voies et chemins, rampes d'accès, stationnement non cimentés et non bitumés recourant à des matériaux laissant les eaux s'infiltrées (de type gravier, terre, dalles végétales, etc.).

« Les dispositions de la présente rubrique 2/ ne sont pas applicables aux constructions à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U. modifié, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales en cas de réalisation de travaux d'extension »

3) Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par l'aménageur par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés, avec des arbres d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)

4) Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptée à la région doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m² de terrain.

5) La création d'espaces ou équipements communs résultant d'une opération conduisant à une division en propriété ou en jouissance devra faire l'objet d'un traitement paysager suivant un plan de réalisation adéquat afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, bien que les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate soient suffisants pourassurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En conséquence L'urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement, dans les conditions définies par le règlement.

Les constructions isolées ne sont pas admises sauf en périphérie proche des hameaux, les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Elle comprend les secteurs :

- 2AUA destiné à recevoir de l'habitat et services, dont hôtellerie, et équipements qui lui sont directement liés.
- 2AUB à dominante tertiaire, destiné à l'accueil d'activités non polluantes et innovantes. Elle comprend les sous-secteurs :
  - 2AUBi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
  - 2AUBi2 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

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

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées en 2AU 2.
- A l'exception des dépôts de véhicules destinés aux transports en commun, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités sauf si ce dépôt constitue une dépendance nécessaire au projet de construction.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit).
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc...).

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme.
- Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve :
  - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ZAC et qu'elles soient compatiblesavec la zone
  - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucunes nuisances incompatibles avec habitat en milieu urbain
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

En zone 2AUA :

- Les programmes de constructions à usage d'habitation à condition que ceux-ci prévoient au moins 20% de la SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

En zone 2AUB :

- Les activités de commerce et de services, de bureaux, d'entreposage ainsi que les activités d'artisanat et d'industrie à condition pour ces dernières qu'elles ne soient pas polluantes et n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de zone à accueillir les activités du secteur tertiaire
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière.
- Pour les constructions existantes, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension dans les limites de 50 % de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pourcelle des personnes utilisant ces accès.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets, etc …
Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4m.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.
Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement selon les prescriptions règlementaires en vigueur,
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Pour les terrains nus, toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 250 m² doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés.

Pour les terrains déjà bâtis dont la surface minéralisée excède 250m², toute création de surface imperméabilisée supplémentaire d'un seul tenant ou non supérieure ou égale à 40m² doit être accompagnée d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler l'ensemble des rejets du bâti ayant fait l'objet d'une extension dans les exutoires ci-dessus mentionnés, sans toutefois que la surface minéralisée totale après extension puisse excéder 500m².

c/ Eaux des piscines

Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être souterrains.

4/ Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de :
   - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
   - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61, RD61A et RD558
   - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes.

3- Les clôtures doivent respecter un recul de 1 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article 2AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- L'implantation des constructions doit être effectuée de tel manière que chaque hauteur mesurée à l'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative (Hauteur = Largeur), sans que cette distance puisse être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
   a) si la hauteur totale de la construction à partir du point bas de la façade jusqu'au point haut correspondant au niveau du faîtage ou de l'acrotère n'excède pas 3,20m.
   b) s'il existe déjà une construction sur cette limite, mais uniquement à concurrence de la hauteur de cette construction existante.
   c) dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être effectuée de telle manière que toutes constructions soient distantes entre elles d'au moins 8 mètres, hors annexes telles que les garages, abri jardin, pool-house, locaux techniques, ateliers … »
Des implantations différentes sont admises en ce qui concerne les piscines non couvertes et leurs plages.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

En zone 2AUA : L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 18% de la superficie du terrain pour l'habitat.
Ce coefficient est porté à 50% pour la réalisation de travaux d'extension sur bâtiments à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existants dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié.
Ces constructions ne sont pas soumises à la limitation de minéralisation des sols, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales.

En zones 2AUB et 2AUBi2 : L'emprise des constructions ne dépassera pas 50 % de la surface du terrain.

En zone 2AUBi1 : L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.
Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

« Dans l'hypothèse où le sol naturel du terrain d'assiette d'un projet portant édification d'une construction à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, présenterait avant travaux, un dénivellement à caractère irrégulier faisant obstacle à l'implantation adéquate de cette construction, en raison des règles de limitation de hauteur applicables, le dépassement de hauteur du à ce dénivellement irrégulier, ne sera pas pris en compte à condition que l'emprise au sol du bâti projeté excédant les limites de hauteur fixées par le règlement du P.L.U. , ne soit pas supérieure à 30% de l'emprise au sol totale du projet. »

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'ilot.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m à l'égout des toits.
Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.
Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

« En zones 2 AU Bi2 destinées à l'accueil d'activités tertiaires non polluantes et innovantes, la hauteur des constructions répondant à la destination de la zone mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12 mètres »

3/ Excavations/décaissements

Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.
Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

2.1 Les couvertures

a/ Pentes

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 15 % de la surface totale de la toiture
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise Les toitures auront une pente maximum de 30%.

Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m. Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises.

Les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites.
Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.

b/ Couvertures en tuile

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes « canal ».

c/ Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes qui en aucun cas ne pourront dépasser un plan horizontal, tracé à 50 cm au-dessus du faîtage.

2.2 Les façades

a/ Revêtement

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les limitations 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.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et conforme à la palette communale annexée au présent P.L.U.
- Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

b/ Ouvertures

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

c/ Les Clôtures

« Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés.
Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier.

Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ».

Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement.

Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.
En zone 2AUBi1 :

- les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

d/ Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins :

- 5 mètres le long des routes départementales ;
- 2.50m le long des autres voies.

2.3 Exhaussement de sol

Les exhaussements de sol (remblais) seront limités à une hauteur de 1.50m par rapport au terrain naturel.

2.4 Murs de soutènement

« Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètres. La superposition de murs de soutènement est interdite sauf si une distance de 2,50 mètres minimum est respectée entre eux… »

La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.
Les enrochements sont interdits

Article 2AU 12 - Stationnement

1- Il doit être aménagé :

a/ pour les nouvelles constructions à usage d'habitation

- jusqu'à 40m² de surface surface de plancher (SDP), 1 place par logement
- pour une SDP supérieure à 40m² et inférieure à 130m², 2 places par logement
- au-delà de 130m² de SDP, 1 place par tranche de 70m2

Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et 1 place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

b/ pour les constructions publiques
1 place de 140 m² de SDP

c/ pour les constructions à usage de commerce ou de services
1 place de 40 m² de SDP

d/ pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier
1 place par chambre.

2- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à aménager un parking dans un rayon de 200 m ou à participer en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dans les conditions fixées aux Articles L.421-3 et R.332 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

1) Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.

2) Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région d'une hauteur au sol d'au moins 2 m et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)

   Espaces verts de pleine terre :
   « Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70 % de la superficie du terrain. Un terrain ne pourra être minéralisé que dans la limite de 30 % de sa surface.
   Espaces minéralisés :
   Sont inclus dans le calcul de la surface non végétalisée et réputée minéralisée : l'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les terrasses quels que soient les matériaux, les voies d'accès, les stationnements, les aires de manœuvres, … »

   Modulation du coefficient d'espaces vert de pleine terre :
   Peuvent être comptabilisés à concurrence de 50% de leur superficie en espaces verts de pleine terre les voies et chemins, rampes d'accès, stationnement non cimentés et non bitumés recourant à des matériaux laissant les eaux s'infiltrées (de type gravier, terre, dalles végétales, etc.).

   « Les dispositions de la présente rubrique 2/ ne sont pas applicables :
   - aux constructions à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans la zone à la date d'approbation du présent P.L.U. modifié, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales en cas de réalisation de travaux d'extension.
   - aux constructions en zones 2AUB et 2AUBi2 »

3) Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 6.000 m², les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10 % de la superficie du terrain. Ces espaces verts peuvent être constitués par l'aménageur par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés, avec des arbres d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)

4) Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptée à la région doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut et d'au moins 12/14 cm de diamètre, par 200 m² de terrain.

5) La création d'espaces ou équipements communs résultant d'une opération conduisant à une division en propriété ou en jouissance devra faire l'objet d'un traitement paysager suivant un plan de réalisation adéquat afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, et dont les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate sont insuffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Il s'agit de secteurs où sont envisagées des opérations d'habitat et de services qui y sont liés, sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.

L'urbanisation immédiate de ces secteurs est interdite. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

Article 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions du Code de l'Environnement.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et exploitation de toute carrière ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit).
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc...).

Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations et travaux divers soumis à l'autorisation prévue à l'Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Pour les constructions existantes les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments et leur extension sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la SDP existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 3 - Accès et Voirie
Sans objet.

Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux
Sans objet.

Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains
Sans objet.

Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies
Sans objet.

Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Sans objet.

Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Sans objet.

Article 3AU 9 - Emprise au sol
Sans objet.

Article 3AU 10 - Hauteur des constructions
Sans objet.

Article 3AU 11 - Aspect extérieur
Sans objet.

Article 3AU 12 - Stationnement
Sans objet.

Article 3AU 13 - Espaces libres et plantations
Sans objet.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 14 - Coefficient d'occupation du sol
Sans objet.

TITRE IV - LES ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone d'activité agricole protégée. Elle comprend les sous-secteurs :

- Aa où les serres et tunnels sont interdits pour des raisons paysagères,
- Ai1 soumis à des aléas d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI),
- Ai2 soumis à des aléas d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'Article A 2.
- Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les P.R.L. et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- Toutes constructions dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable.
- Les dépôts de véhicules non liés à l'exploitation agricole.
- L'occupation ou l'utilisation du sol pour des travaux, installations et activités autres qu'agricoles.
- L'ouverture de toute carrière.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² (sans préjudice de la zone 1N ou tout affouillement ou exhaussement quel qu'il soit est interdit)
- Les constructions copiées sur des modèles architecturaux représentant des stéréotypes étrangers à la région (chalet savoyard, villa du bassin d'Arcachon, etc..).

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, dont les critères sont définis en annexe 2.
- Les « accueils de campeurs », lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation. Cet accueil est soumis à déclaration.
- Les « gîtes ruraux », ou autres hébergements touristiques, dont l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination.
- Les « piscines » et autres équipements de loisirs privatifs lorsqu'ils sont situés à proximité d'une construction à usage d'habitation bénéficiant d'une existence légale.
- Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone».

En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sont autorisées, sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes :

- l'extension envisagée ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension doit être attenante au bâtiment existant sauf si des nécessités techniques dûment justifiées y font obstacle.
- l'extension ne doit pas avoir pour effet d'accroître la hauteur du bâtiment existant,
- la densité de l'extension est limitée de la façon suivante :
  - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m2, l'extension est autorisée dans la limite de 30 m2 de surface de plancher supplémentaires. Cette extension sera limitée à une seule fois ;
  - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher comprise entre 60 et 160 m2, l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante.
    Cette extension sera limitée à une seule fois.
  - Pour les constructions supérieures à 160 m2, l'extension est autorisée dans la limite maximale de 80 m2 de surface de plancher supplémentaires.
    Cette extension sera limitée à une seule fois.

- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris, sauf dans le secteur Aa pour des raisons paysagères.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé.
- Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre.
- En Ai1, ne sont autorisés que les travaux sur les bâtiments existants, dans la mesure où ils ne sont pas liés à un changement de destination et à condition qu'il en résulte une réduction de l'exposition au risque d'inondation de la construction concernée, ainsi qu'une amélioration notable de la sécurité et des biens et des personnes. Ces travaux ne doivent en aucun cas induire une extension de l'emprise au sol du bâti existant.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et Voirie

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pourcelle des personnes utilisant ces accès.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. …
Il peut être aménagé par terrain, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.
Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 4m.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées par vérification régulière par un laboratoire agrée et que son débit soit suffisant.

2/ Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement :

a/ Eaux usées et eaux vannes

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration d'assainissement autonome selon les prescriptions règlementaires en vigueur,
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront collectées par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

c/ Eaux des piscines

Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1- Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute constructions doit respecter un recul de :
   - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
   - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61, RD61A et RD558
   - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations approuvés.

3- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

« En cas de nécessité technique dûment justifiée les ouvrages de transport d'électricité pourront faire l'objet d'une implantation à une distance inférieure à celle résultant des prescriptions du présent article »

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.

Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m à l'égout des toits.
Dans le cas des toitures en pentes, la hauteur au faitage n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.
Dans le cas de toit terrasse, la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- Les équipements d'infrastructure et équipements publics d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les reconstructions ou restauration de constructions existantes.
- Les bâtiments autres qu'à usage d'habitation destinés à l'exploitation agricole en cas de nécessités techniques dûment justifiées.

3/ Excavations/décaissements /remblais :

Hors implantation des constructions, les remblaiements ou exhaussements sont interdits sur l'ensemble de la zone, sauf lorsqu'ils sont liés à un aménagement de terrain en pente supérieure à 10% et couplés à des excavations aux fins de mise en restanques des terrains et dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres espacés par des paliers d'une largeur minimale de 2.50 mètres.
Ces excavations sont strictement limitées aux nécessités des exploitations agricoles.

En cas d'implantation de constructions :
Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation des accès. Tout autre remblaiement est interdit sur l'ensemble de la zone.

« En cas de nécessité technique dûment justifiée les ouvrages de transport d'électricité pourront bénéficier d'une possibilité d'excavation du sol jusqu'à une profondeur de 3,50 m »

Article A 11 - Aspect extérieur

1/ Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au site.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.

2/ Dispositions particulières

Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.
Les postes électriques doivent être autant que possible intégrés à une construction.

a/ Couverture

Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Seuls sont autorisées les tuiles rondes « canal ».
Les toitures auront une pente maximum de 30%.
Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.
Les toits plats et toitures-terrasses sont interdits.

b/ Clôtures

Pour les terrains et exploitations agricoles, le principe est l'absence de clôtures.
Elles ne peuvent être implantées que pour des impératifs de protection de l'exploitation et leurs caractéristiques doivent être strictement limitées aux contraintes objectives auxquelles elles ont pour objet de répondre.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).
Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier.

Tous les autres dispositifs visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé, à l'exception des haies vives surmontant les murets ou situées en retrait et les grillages végétalisés précités sont interdits ».

Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement.

Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.

En zone Ai :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées,
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics sous réserve de nécessité technique dument justifiée et de mise en œuvre de mesure compensatoire pour favoriser l'insertion de l'équipement dans son environnement »

c/ Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins :

- 5 mètres le long des routes départementales ;
- 2.50m le long des autres voies.

3/ Murs de soutènement

« Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 mètres. La superposition de murs de soutènement est interdite sauf si une distance de 2,50 mètres minimum est respectée entre eux… »

La réalisation de murs de soutènement par superpositions successives ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement paysager. Afin de garantir une bonne intégration paysagère, ces murs devront être habillés d'un parement de pierres ou, à défaut, d'un enduit dont la teinte se rapprochera de celle de la terre du site.
Les enrochements sont interdits

Article A 12 – Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée à la région au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (diamètre du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol).

Toute minéralisation des sols est interdite en zone agricole sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE V - LES ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE 1N

La zone 1N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons économiques et sitologiques. Par leur importance, ces espaces possèdent des ressources renouvelables qui pourront être exploitées.

Elle comprend les secteurs :

- 1Nc correspondant à la zone de dépôt de déchets inertes,
- 1Ngi : correspond à l'aire d'accueil temporaire des gens du voyage, soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- 1NL : correspondant à la zone située sur le littoral, à caractère naturel partiellement urbanisé
- 1Nr : périmètre de requalification au sens de l'article L.123-1, 7è alinéa du CUrb)
- 1Ni1 soumis à des risques d'inondation très forts (zone R1 annexe 3 PPRI)
- 1Ni2 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- 1Ni3 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
- 1Nh correspondant à la zone humide et 1Nhi soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)

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

Article 1N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'Article 1N 2.
- Les lotissements et les groupes d'habitations.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles, sauf en 1Ngi.
- Les carrières.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Article 1N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Construction et installation nécessaires à des services publics **ou correspondants à des équipements collectifs ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau aux termes de l'article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme…**

- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

- Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone.

- A l'exception des zones 1N, 1 NI 3, 1 NR, 1 NL, dans leur partie comprise entre le rivage de la mer et la RD 559, où toute extension des constructions existantes et adjonction d'installations nouvelles quelles qu'elles soient sont strictement interdites (excepté ce qui est dit plus haut au sujet des construction et installation nécessaires à des services publics ou correspondants à des équipements collectifs ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau aux termes de l'article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme et également ce qui est précisé plus avant au sujet des bâtiments commerciaux, ateliers et de services existants en cas de démolition en zone 1 N).

  Sont autorisées, en application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes :
  - l'extension envisagée ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - l'extension doit être attenante au bâtiment existant sauf si des nécessités techniques dûment justifiées y font obstacle.
  - l'extension ne doit pas avoir pour effet d'accroître la hauteur du bâtiment existant,
  - la densité de l'extension est limitée de la façon suivante :
    - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m2, l'extension est autorisée dans la limite de 30 m2 de surface de plancher supplémentaires. Cette extension sera limitée à une seule fois ;
    - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher comprise entre 60 et 160 m2, l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante.
      Cette extension sera limitée à une seule fois.
    - Pour les constructions supérieures à 160 m2, l'extension est autorisée dans la limite maximale de 80 m2 de surface de plancher supplémentaires.
      Cette extension sera limitée à une seule fois.

Ces possibilités d'extension sont applicables exclusivement sur les parties du terrain d'assiette non couvertes par des Espaces Boisés Classés (EBC).

- En 1NL, les reconstructions de bâtiments commerciaux, hôteliers et de services existants, en cas de démolition, dès lors que celle-ci a pour effet de libérer des espaces situés à proximité immédiate du DPM et de rétablir la libre circulation des usagers aux abords de ladite limite du DPM.
- Les « piscines » et autres équipements de loisirs privatifs lorsqu'ils sont situés à proximité d'une construction à usage d'habitation bénéficiant d'une existence légale à la date d'approbation du PLU.

Sont toutefois exclues de cette possibilité les zones 1N, 1 NI 3, 1 NR, 1 NL, dans leur partie comprise entre le rivage de la mer et la RD 559, où toute extension des constructions existantes et adjonction d'installations nouvelles quelles qu'elles soient sont strictement interdites (excepté ce qui est dit plus haut au sujet des constructions et installations nécessaires à des services publics ou correspondants à des équipements collectifs ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau suivant les termes de l'article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme et également ce qui a été précisé au sujet des bâtiments commerciaux, ateliers et de services existants en cas de démolition en zone 1 N).

- Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1N 3 - Accès et Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique et privée répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, et ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies, la sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pourcelle des personnes utilisant ces accès.

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

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

Article 1N 4 - Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées par vérification régulière par un laboratoire agrée et que son débit soit suffisant.

2/ Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement :

a/ Eaux usées et eaux vannes

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration d'assainissement autonome selon les prescriptions règlementaires en vigueur.
Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront collectées par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

c/ Eaux des piscines

Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3/ Electricité et téléphone (réseaux aériens)

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 kv et les supports « PetT » doivent être en bois.
Quand le réseau EDF basse tension existe, le réseau PetT. doit utiliser les supports existants.

Article 1N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sans objet.

Article 1N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 1N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 1N 10 - Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.

Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

2/ Hauteur absolue

Elle ne doit en aucun cas dépasser 6,50 m à l'égout des toits.
La hauteur au faitage des toitures en pentes n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

« Les équipements d'infrastructure et les équipements d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Des mesures tendant à la protection paysagère et à l'insertion de l'équipement dans le milieu environnant peuvent cependant être prescrites lors de la délivrance d'une autorisation de construire et de non-opposition à déclaration préalable »

3/ Excavations/décaissements /remblais

En dehors des opérations de construction les remblaiements, exhaussements, excavations ou décaissements sont strictement interdit.
Les remblaiements ou exhaussement sont strictement limités aux nécessités d'implantation des accès. Tout autre remblaiement est interdit.
Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.
Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 1N 11 - Aspect extérieur

Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.

a/ Couverture

Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites. Seuls sont autorisées les tuiles rondes « canal ».
Les toitures auront une pente maximum de 30%.
Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.
Les toits plats et toitures-terrasses sont interdits

b/ Clôtures

En zone naturelle, les clôtures :

- Sont interdites à l'intérieur des espaces boisés classés (E.B.C.)
- Ne peuvent en dehors de ces espaces qu'être édifiées en respectant les caractéristiques suivantes :
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m, elles sont de préférence constituées par des haies vives, elles peuvent également être constituées de simples grillages végétalisés,
- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifiées à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie.
  Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement.
  Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.
- L'édification de murs ou murets seuls ou en soubassement de clôture est strictement interdite.

Hormis la présence de végétaux, tout autre dispositif artificiel visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé est interdit.

En toute hypothèse, dans les espaces couverts par le plan de prévention des risques Inondations applicables sur le territoire de la Commune où les clôtures doivent strictement, si elles sont admises, respecter les dispositions de ce plan.

En zone 1Ni2 : les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m sont autorisées, les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant sont interdites

Article 1N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies.
La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Article 1N 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)
Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

Toute minéralisation des sols est interdite en zone naturelle sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE 2N

La zone 2N est une zone naturelle destinée à recevoir des équipements non polluants liés à l'éducation, à la culture, aux loisirs, au tourisme et au sport.
Elle comprend les sous- secteurs :

- 2Na destiné à l'accueil d'un équipement scolaire
- 2Nc destiné à l'accueil d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement de plein air comprenant les zones :
  - 2NCr : périmètre de requalification au sens de l'article L.123-1, 7è alinéa du CUrb)
  - 2NCi soumise à des à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI).
- 2Ni2 soumise à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

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

Article 2N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'Article 2N 2.
- Les constructions à usage d'habitations sauf exceptions visées en 2N2-4.
- La création d'installations classées ou non pour la protection de l'environnement non compatible avec le caractère de la zone.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning visé à l'Article R.443-1 du Code de l'Urbanisme sauf en 2Nc.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs sauf exceptions visées en 2N2-4.
- Le stationnement isolé de caravanes et des résidences mobiles ainsi que les terrains aménagés en vue de permettre l'installation de caravanes destinées à constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs, visés à l'article L 444-1 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts et garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les dépôts de gravats et décharge de tout ordre.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m².

Article 2N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- En 2Na, les équipements scolaires et constructions qui lui sont directement liées.

- Les activités de loisirs non polluantes, à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu.

- Dispositions particulières aux secteurs 2NC, 2NCr, 2NCi :
  - les terrains de campings et les Parcs résidentiels de Loisirs conformément aux dispositions des articles L 443-1 à L 443-4 et R.443-1 à R 443-12 du Code de l'Urbanisme.
  - Les Caravanes, les Résidences mobiles de loisirs et les Habitations légères de loisirs (H.L.L.) aux articles R111-30 à R111-40, du code de l'urbanisme ne peuvent, sans préjudice des exceptions prévues par la loi, stationner ou être implantées qu'à l'intérieur des terrains ou Parcs visés à l'alinéa précédent ; leur nombre est limité conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

- Dans le respect des autres dispositions du PLU, les travaux confortatifs, de maintien ou d'adaptation sont autorisés des bâtiments légalement existants à la date d'approbation du PLU et dont l'édification serait interdite dans la zone.

- En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sont autorisées, sous réserve de justification de leur existence légale, aux conditions suivantes :
  - l'extension envisagée ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - l'extension doit être attenante au bâtiment existant sauf si des nécessités techniques dûment justifiées y font obstacle. l'extension ne doit pas avoir pour effet d'accroître la hauteur du bâtiment existant,
  - la densité de l'extension est limitée de la façon suivante :
    - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m2, l'extension est autorisée dans la limite de 30 m2 de surface de plancher supplémentaires.
      Cette extension sera limitée à une seule fois.
    - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher comprise entre 60 et 160 m2, l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante.
      Cette extension sera limitée à une seule fois.
    - Pour les constructions supérieures à 160 m2, l'extension est autorisée dans la limite maximale de 80 m2 de surface de plancher supplémentaires.
      Cette extension sera limitée à une seule fois.

- Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les terrains de sport, les équipements sportifs et les aires de jeux, y compris les piscines, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

- Les aires de stationnement si elles sont liées à des équipements ou des activités autorisés dans la zone, sans préjudice de l'application des dispositions L 441-2 et L 441- 3 du code de l'urbanisme relatifs au permis d'aménager.

- Les constructions et équipements nécessaires à l'exploitation des installations autorisées, ainsi que les logements strictement nécessaires au personnel de surveillance, de contrôle ou de gardiennage de ces installations.

SECTION II
CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 2N 3 - Accès et Voirie

Un terrain constructible doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, doit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 2N 4 - Desserte par les réseaux

1/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une canalisation de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a/ Eaux usées et eaux vannes

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées et eaux vannes doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration d'assainissement autonome selon les prescriptions règlementaires en vigueur,

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les équipements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c/ Eaux des piscines

Les eaux de piscines, après avoir été épurées par un dispositif adéquat, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés, bassin de rétention ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

2.3/ Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité de tension inférieure à 20 kv et de téléphone doivent être en souterrains.

Article 2N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1- Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter un recul minimum de :
   - 10 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer
   - 20 m par rapport à la bordure de la RD559, des RD 14, RD61, RD61A et RD558
   - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

2- Des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas de restaurations et d'extension de constructions existantes à la date de publication du POS.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article 2N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 10 m minimum des limites séparatives.
Elles peuvent être implantées en limite séparative, s'il existe déjà une construction sur cette limite.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les aménagements paysagers tels que des ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.

Article 2N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ou installations nouvelles de toute nature, annexes comprises, est fixée à 2 % de la superficie de l'unité foncière.
Sans objet pour les secteurs 2Na et 2NC et pour les équipements publics.

Article 2N 10 - Hauteur des constructions

1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées à l'annexe 1

La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction.
Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés.
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les parties strictement enterrées de la construction ne sont pas prise en compte dans le calcul de la hauteur, à condition que ces parties enterrées soient situées sous l'emprise du bâti ou en dehors de cette emprise, dans la limite de ce qui est prévu au 3/Excavation/décaissements.

Les rampes d'accès au garage souterrains (à niveau R-1 uniquement) ne sont également pas prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres.

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ne doit pas dépasser 6,50 m à l'égout des toits.
La hauteur au faitage des toitures en pentes n'excédera pas 2.50m de plus que la hauteur de l'égout.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :
« Les équipements d'infrastructure et les équipements d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Des mesures tendant à la protection paysagère et à l'insertion de l'équipement dans le milieu environnant peuvent cependant être prescrites lors de la délivrance d'une autorisation de construire et de non-opposition à déclaration préalable »

3/ Excavations/décaissements / remblais

Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation des accès. Tout autre remblaiement est interdit.

Pour les terrains plats ou en pente, la profondeur des excavations sera limitée à 2.50 m par rapport au terrain naturel, mesurée côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.
Toutefois, des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures pourront être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 2N 11- Aspect extérieur

Les constructions, de par leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale. Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site. Le projet devant s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.

a/ Pentes

Les toitures sont simples, de préférence à 2 pentes opposées.
La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.
Les toitures auront une pente maximum de 30%.
Les toits monopentes sont autorisés à condition que la différence de hauteur entre l'égout de toiture de la façade avant et le faîtage de la façade arrière n'excède pas 2 m.
Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes sont admises.
Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé.
Les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites.

b/ Couvertures en tuile

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes « canal ».

b/ Clôtures

En zone naturelle, les clôtures :

- Sont interdites à l'intérieur des espaces boisés classés (E.B.C.)
- Ne peuvent en dehors de ces espaces qu'être édifiées en respectant les caractéristiques suivantes :
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m, elles sont de préférence constituées par des haies vives, elles peuvent également être constituées de simples grillages végétalisés,
- Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m.
  Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement doublé d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et dissimulé de l'espace public par la haie.
  Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement.
  Les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route.
- L'édification de murs ou murets seuls ou en soubassement de clôture est strictement interdite.

Hormis la présence de végétaux, tout autre dispositif artificiel visant à occulter la vue depuis l'extérieur sur l'ensemble foncier clôturé est interdit.

En toute hypothèse, dans les espaces couverts par le plan de prévention des risques Inondations applicables sur le territoire de la Commune où les clôtures doivent strictement, si elles sont admises, respecter les dispositions de ce plan.

Article 2N 12- Stationnement

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des projets et être situés sur le terrain.

Article 2N 13 - Espaces libres et plantations

- Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'au moins 2 arbres d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut et de 12/14 cm (circonférence du tronc mesuré à 1 m au-dessus du sol)
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres de hautes tiges devront avoir une hauteur minimale de 4 m
- Toute autorisation de défrichement ne peut avoir effet que dans les strictes limites de l'utilisation pour laquelle elle a été accordée
- Toute minéralisation des sols est interdite en zone naturelle sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2N 14- Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXE 1

Article 10

Excavation liée à la réalisation d'une construction :

Cas des terrains dont la pente est supérieure à 10%

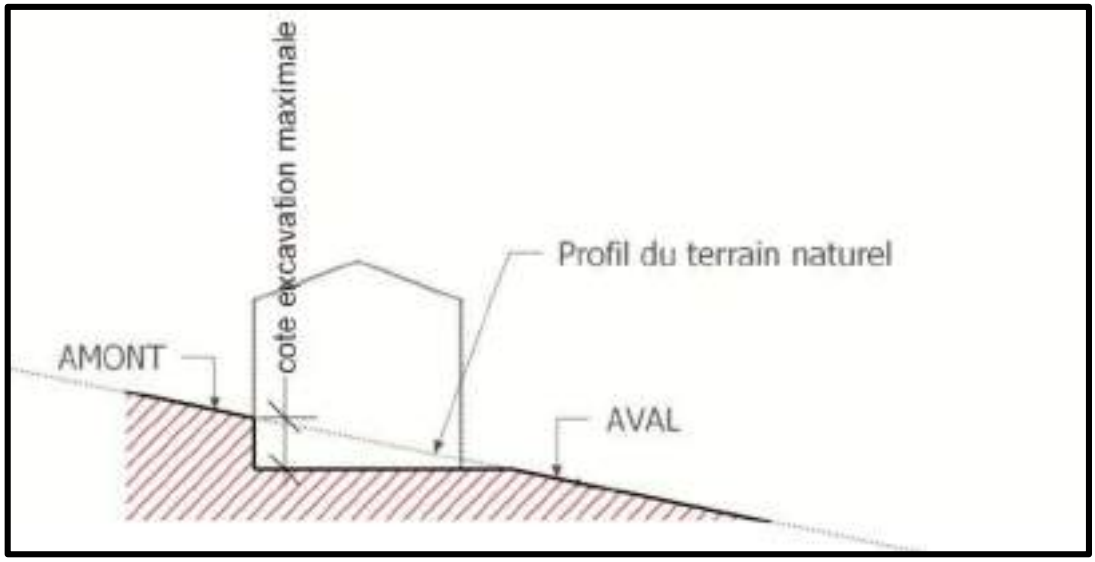


Schéma d'une excavation simple suivant le profil du terrain naturel

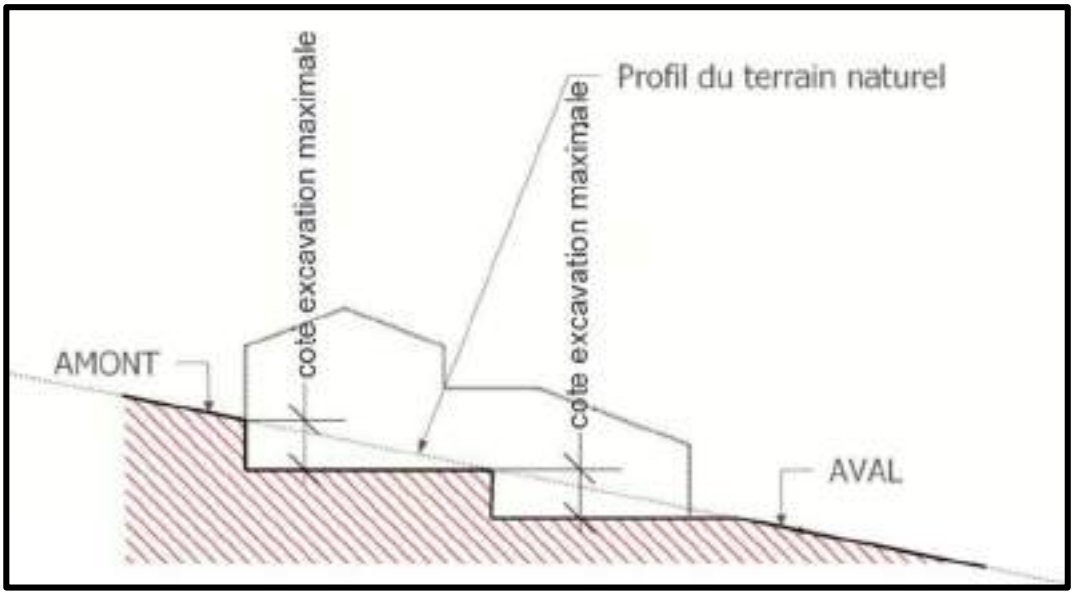
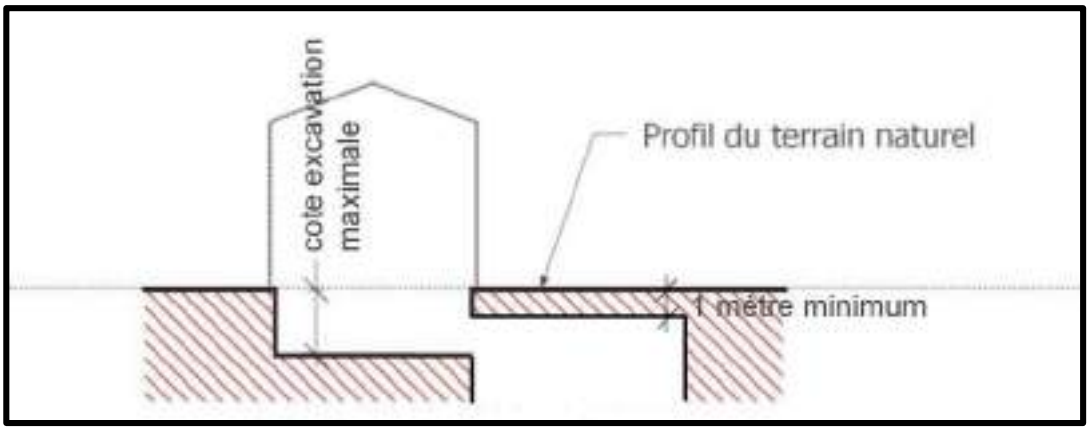
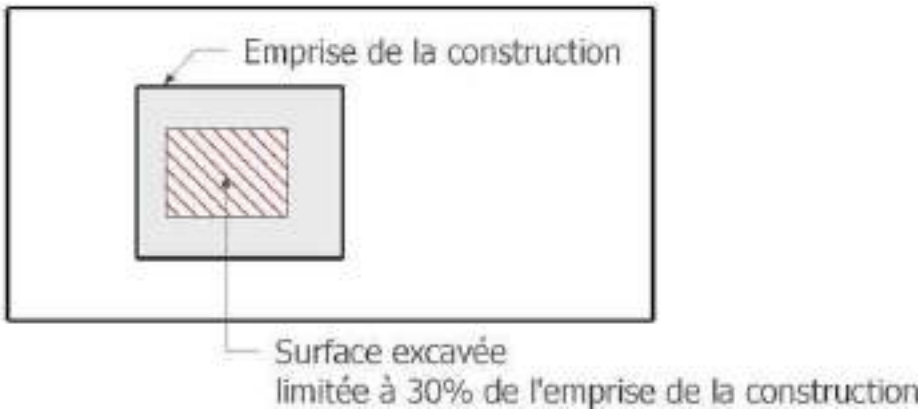


Schéma de principe d'excavations multiples suivant le profil du terrain naturel

Cas des terrains plats (dont la pente est inférieure à 10%)

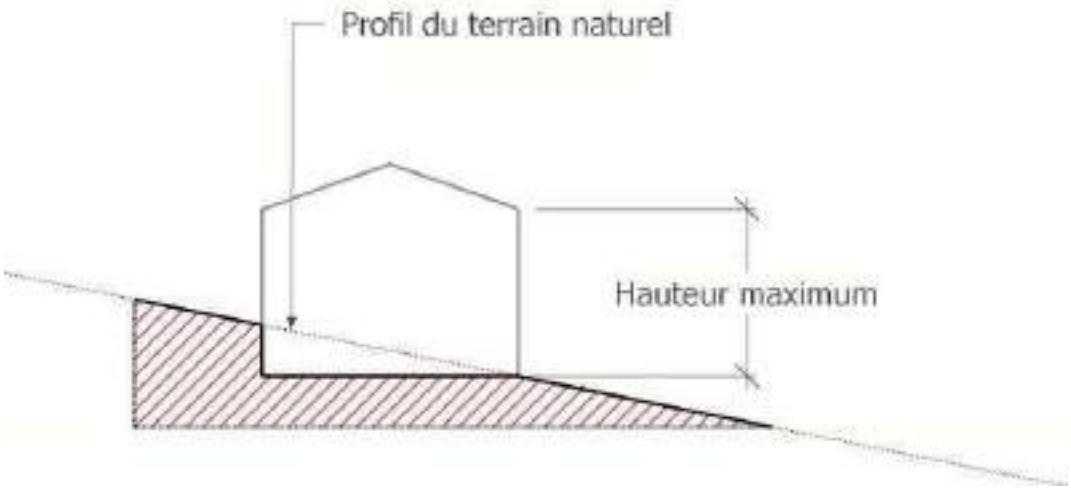




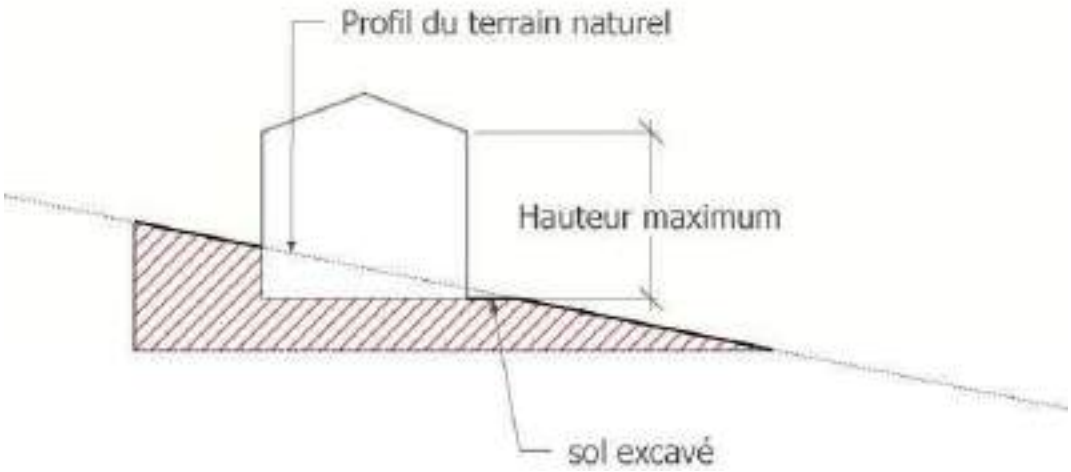
Conditions de mesure des hauteurs :

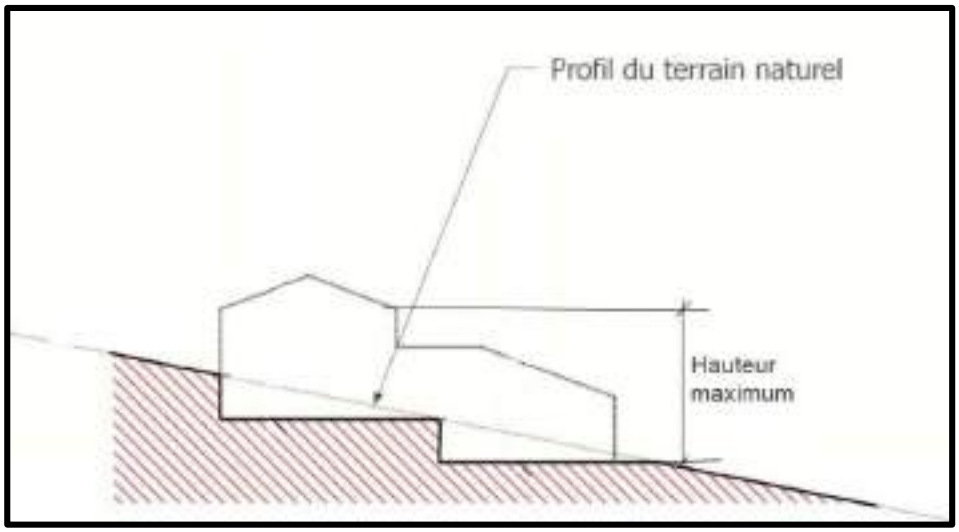
La hauteur est mesurée à partir du point bas de la façade (sur le terrain naturel ou le sol excavé) jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout le plus haut de la toiture (d'une construction avec toiture à pentes ou toiture-terrasse).

Détermination du point bas



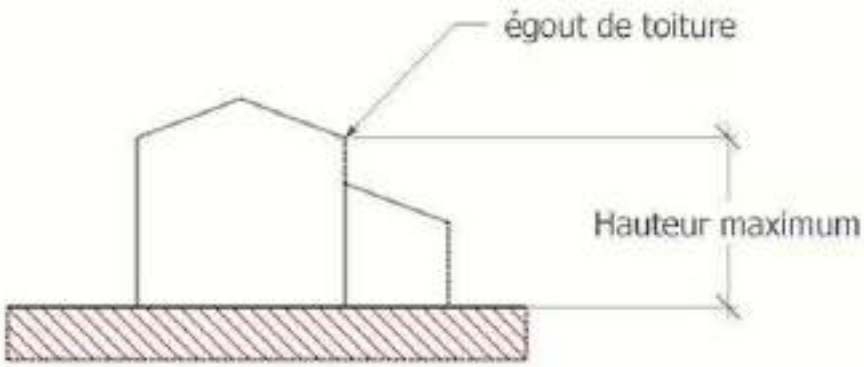
Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



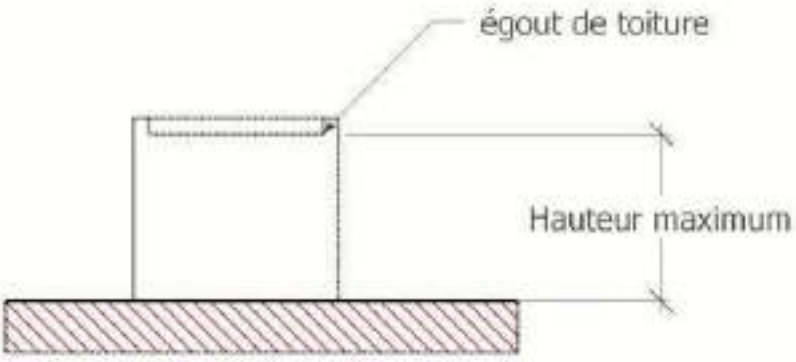


Cas d'une construction avec sol excavé

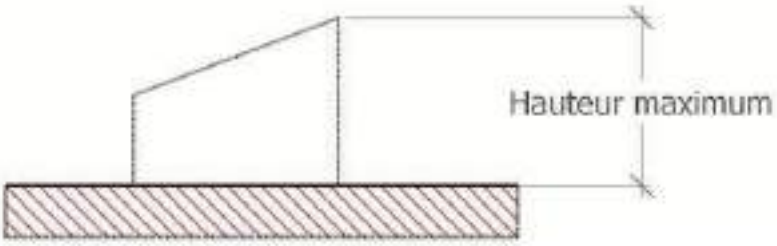
Détermination du point haut



Cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

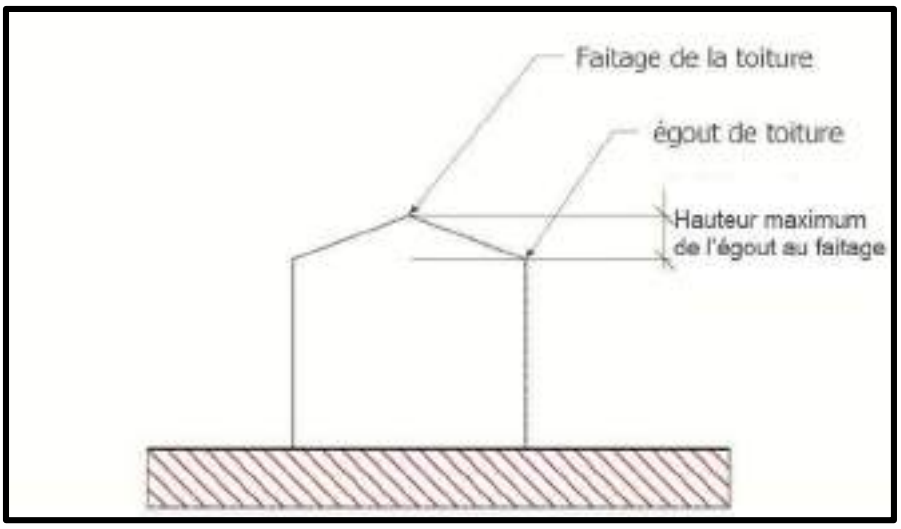


Cas d'une construction avec une toiture-terrasse

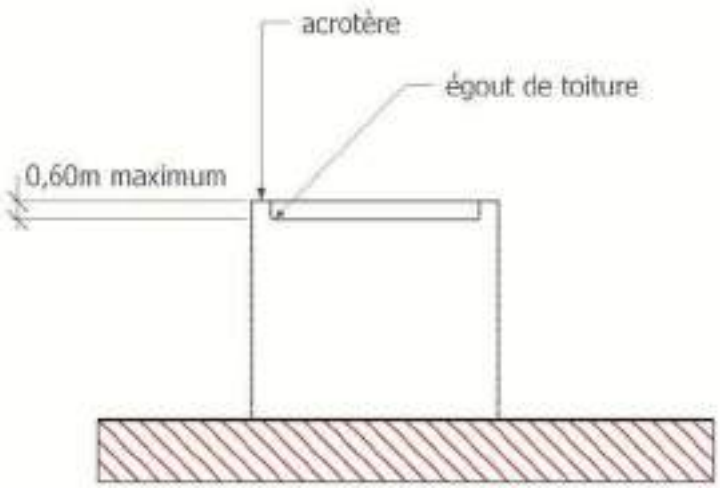


Cas particulier d'une construction avec une toiture à une seule pente

Limitation de la hauteur au dessus de l'égout de toiture



Cas d'une construction avec une toiture à pentes



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse

Aménagements de sol (Affouillement – remblais – murs de soutènement)

Cas des terrains plats (dont la pente est inférieure à 10%)

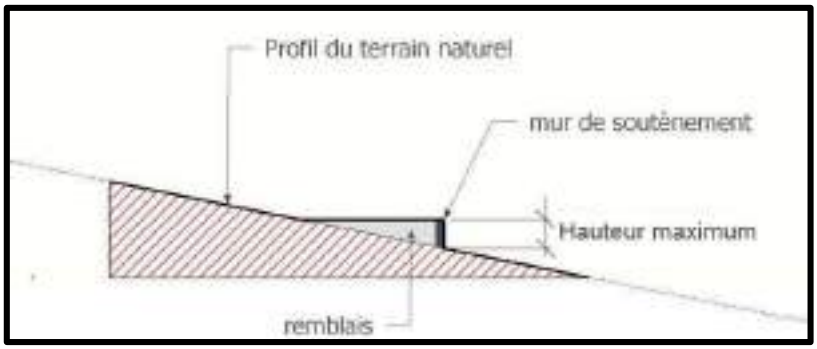


Schéma d'un mur de soutènement simple

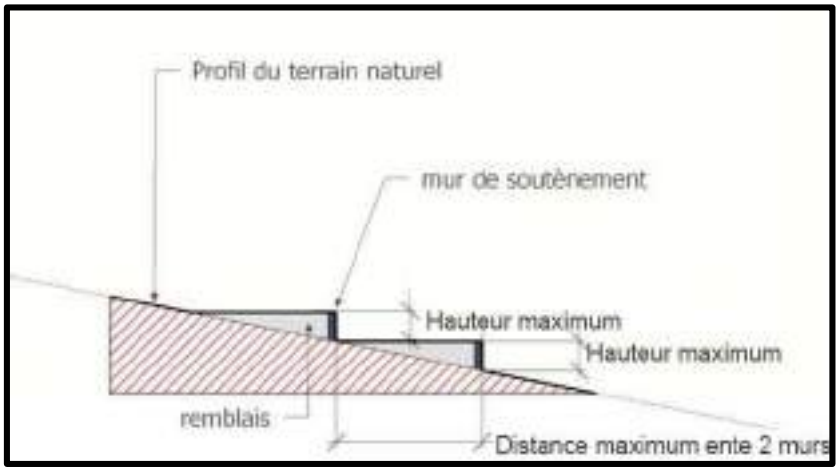


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

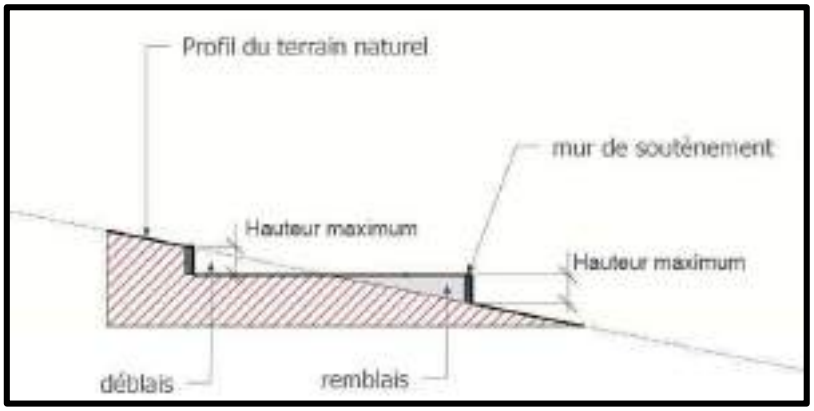


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

ANNEXE 2

CRITERE DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

1- Justifier

- ou de l'exploitation effective de la superficie minimale d'installation (S.M.I.) exprimé en polyculture, définie par l'Arrêté ministériel du 16 Juin 1975.
- ou d'un programme de conversion d'exploitation agréé.

2- Satisfaire

- aux conditions fixées par la commission départementale des structures pour la définition de l'exploitation agricole.

3- Répondre

- être bénéficiaire des prestations de l'AMEXA depuis au moins cinq années.

- Satisfaire aux conditions ouvrant droit à la demande de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, à l'exception des conditions ci-dessous qui ne seraient pas exigées :
  - plan d'investissement minimum
  - existence d'un corps de ferme sur l'exploitation
  - assujettissement obligatoire à la T.V.A.
  - adhésion obligatoire au centre de gestion

- être bénéficiaire du statut de promotion sociale en agriculture.

En principe, les critères sont alternatifs pour chacun des paragraphes pris séparément et cumulatifs pour l'ensemble de trois paragraphes.

ANNEXE 3

REGLEMENTATION PPRI

P.P.R.

(Plan de Prévention des Risques)

ZONES INONDABLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations s'applique aux cours d'eau La GISCLE et La GARDE sur le territoire de la commune de :

GRIMAUD

Il s'applique nonobstant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
Il détermine pour les phénomènes naturels d'inondations les mesures de prévention à mettre en oeuvre au regard des articles L 126-1 à L 126-8 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le présent règlement fixe les dispositions applicables :

- aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations,

- à la réalisation de tous travaux et exercices de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

I - ZONAGE

Conformément au décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la loi du 2 février 1995 susvisée, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale.

- ZONE ROUGE : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace

- ZONE BLEUE : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en oeuvre

- ZONE BLANCHE : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible ou pour laquelle la probabilité d'occurrence est inférieure à celle de la crue de référence dite centennale.

II - CRUE DE REFERENCE pour le bassin des rivières La GISCLE et La GARDE

La crue de référence est, dans la commune de GRIMAUD **la crue centennale** dont les cotes rattachées au Nivellement Général de la France (NGF), exprimées en mètres correspondent aux profils ci-après et notés :

- P1 à P8 sur La GISCLE
- P1 à P7 sur La GARDE

Les cotes de casiers dans la partie aval de la GISCLE figurent également en N.G.F. et sont données au centre du casier.
Nota : Les cotes de référence entre deux profils seront définies par interpolation des valeurs exprimées pour chacun des profils pris en extrémité.

III - EFFETS DU P.P.R.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations.

Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique, à ce titre il est annexé au P.O.S. conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

IV - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTS

Dans toutes les zones soumises au risque d'inondation, les mesures suivantes doivent être prises pour l'existant dans la limite des montants et délais prévus par les textes en vigueur.
(Code de l'environnement et décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995).

- Les constructions existantes ne comportant pas de plancher à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence doivent comporter un point d'attente des secours à au moins 0,20 m au-dessus de cette cote et de capacité correspondant à l'occupation des locaux.
- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- Les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, ventaux, revêtements de sols et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Le changement de destination dans les zones d'expansion de crue est interdit lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens.

V - REGLES COMMUNES A LA ZONE INONDABLE (zones bleues et rouges confondues)

- Toute demande d'autorisation de construction, lotissement, installations, aménagements et travaux de toute nature doit être accompagnée d'un plan en trois dimensions, coté en altitude rattaché au NGF et faire figurer la cote de crue de référence sur les coupes et façades et en tant que de besoin, les prescriptions d'un homme de l'art relatives aux parades proposées pour tenir compte du présent règlement.
- Le niveau du premier plancher habitable et/ou aménageable doit être situé au-moins à 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence,
- Le soubassement des constructions doit permettre la libre circulation des eaux :
  - dans le cas général, par vide sanitaire ouvert, auquel cas :
    - les constructions, lorsqu'elles pourront être autorisées seront orientées, dans leur plus grande longueur, dans le sens du courant.
    - pour l'implantation des constructions : le rapport entre la largeur inondable de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

- dans le cas de zones urbaines denses, caractérisées par une importante occupation des sols, une continuité bâtie, une mixité des usages entre logements, commerces et services : nonobstant la qualité architecturale des projets de constructions qui pourraient être autorisés, la sécurité devra être assurée par la mise en œuvre de structures sur piliers protégés des affouillements, quelle que soit l'implantation des constructions.

SONT INTERDITS :

- toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc… ;
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
- les sous-sols ;
- les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants.

VI - ZONES ROUGES

La zone rouge comporte une :

*** zone R 1** : - zone où la hauteur d'eau est supérieure à 2 m,
- zone où la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et la vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s,
- zone où la vitesse d'écoulement est supérieure à 1 m/s.

*** zone R 2** : - zone où la hauteur d'eau est comprise entre 1 et 2 m avec des vitesses inférieures à 0,5m/s,
- zone où la hauteur d'eau est comprise entre 0,5 m et 1 m avec des vitesses comprises entre 0,5m/s et 1m/s, ainsi que les zones d'expansion des crues où les vitesses sont négligeables.

REGLES D'AMENAGEMENT

A – Sont interdits

*** en zone R 1**, tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, des cultures de plain champ nouvelles, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

B – Sont seuls autorisés

*** en zone R 1 et R 2**, les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants

*** en zone R 2**

A condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et la plantation de cultures permanentes herbacées,

- la plantation de cultures arbustives, à condition de ne pas constituer de haie dense et continue,

- les serres «plastique» sur arceaux, sans surélévation des terrains et à condition d'être orientées dans le sens du courant de l'eau et de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,20 mètre au dessus de la cote de référence,

- lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, la création de 250 m² maximum de surface hors œuvre brute de hangars strictement liés et nécessaires aux cultures agricoles des exploitations dont la surface totale est d'au moins 5 ha, à condition :

  - qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation, de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande,
  - qu'ils soient destinés à stocker des récoltes, du matériel mobile et du matériel de travail du sol,
  - qu'ils soient orientés selon le sens du courant et de disposer sur les parois exposées au courant de grilles dont la hauteur se situe à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence et perméable à l'eau sur au moins 70 % de ces parois,

- les plantations permanentes arboricoles ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux et respectant un espacement de 4 m minimum entre les plants et les vignes dont les raies orientées dans le sens du courant devront être espacées d'une largeur de 2 m minimum,

- les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires,

- les installations à usage de gestion des cours d'eau et nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque, ou à protéger les lieux existants densément urbanisés,

- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,

- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m.,

- les piscines enterrées et fondées à condition de la mise en place d'un balisage du bassin.

VII - ZONES BLEUES

Les zones bleues exposées à un moindre risque correspondent à :

* **une zone B 1** dans laquelle :

- la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 m et où la vitesse de l'eau est inférieure à 0,5m/s.

* **une zone B 2** dans laquelle :

- la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 0,50 m et où la vitesse de l'eau est comprise entre 0,5 et 1 m/s.

VII-1 REGLES D'AMENAGEMENT

A – Sont interdits en zones bleues

- la création ou l'extension de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,

- tout remblai et les dépôts de matériaux et endiguement, à l'exclusion de ceux destinés à protéger les lieux densément urbanisés,

- toutes constructions et installations en fond de othalwegs (vallons) et à moins de 10 m de l'axe,

- toutes constructions, installations nouvelles en zone B 2, nonobstant les dispositions du § B ci-dessous.

B – Sont admis en zones bleues (sous réserve des § IV et V)

* **en zone B 1** : les constructions nouvelles sous réserve de l'application des règles communes aux zones inondables et de l'application des règles de construction édictées ci-après au VII-2.

* **en zone B 1 et zone B 2 :**

- l'aménagement des habitations existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement tels que foyers, hôtels, hôpitaux, commerces et entreprises, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ; les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,20 m minimum au-dessus de la cote de référence,

- l'aménagement des constructions existantes avec changement de destination, ne peut avoir pour conséquence de déroger aux règles de la zone B1, de diminuer la sécurité des personnes ni d'augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques de nuisances,

- le stockage des produits polluants ou dangereux devra se faire au-dessus de la cote de la crue de référence majorée de 0,20 m minimum.

* **en zone B 2 :**

- la création d'habitations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,

- les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; leur usage ne devra pas avoir pour effet de provoquer un rassemblement de personnes ; les occupants devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,

- les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

VII-2 REGLES DE CONSTRUCTION

A - Niveau des planchers des constructions nouvelles

Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

Les remblais étant interdits, le soubassement des constructions doit pouvoir permettre une libre circulation des eaux (constructions sur pilotis par exemple ou perméabilité à 70 % par vide sanitaire ouvert, des ouvrages de soutien), et sans ouverture dans l'axe du courant.

B - Techniques et matériaux

Les parties d'ouvrages situées à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence, tels que :

- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, être conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

C - Réseaux

- l'utilisation de systèmes d'assainissement non étanche est interdite,

- les réseaux intérieurs aux constructions doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1 m au-dessus de la cote de référence,

- tout circuit électrique situé à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence doit pouvoir être coupé séparément,

- tout appareil électrique fixe doit être placé au moins à 1 m au-dessus de la cote de référence,

- l'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements à moins de 0,50 m au-dessus de la cote de référence est interdite à l'exception :

  * des drainages et épuisements,

  * des irrigations,

  * des réseaux d'eau potable étanches,

  * des réseaux d'assainissement étanches à l'eau de crue, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,

  * des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.

D - Hauteur et position des ouvertures

- les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,

- les ouvertures d'accès et de drainage de vide sanitaire ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

E – **Plantations** (autres que celles agricoles)

- les plantations permanentes doivent être limitées à des arbres de haute tige espacés de 4 m minimum. Après développement des plantes, ils seront régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence,

- les plantations en haies perpendiculaires au sens du courant sont interdites.

F - **Citernes**

Les citernes sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

G - **Stockages**

- tout stockage de produits polluants et/ou sensibles à l'humidité doit être :

  * soit réalisé dans un conteneur étanche dont toutes les ouvertures sont étanches,
  * soit arrimé au-dessus de la cote de référence et arrimé de façon à résister à la crue,

- tout stockage de matériel d'emprise au sol supérieur à 100 m² est interdit,

- les stocks de denrées périssables doivent être établis à 0,20 m au-dessus de la cote de référence et disposer d'une voie accessible hors d'eau. Sont dispensés de cette obligation les stocks limités, en particulier des artisans et des revendeurs détaillants,

- tout autre type de stockage doit être situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

H - **Les piscines**

Les bassins de piscine devront être fondés et balisés.

* * * * * * * *

ANNEXE 4

PALETTE COMMUNALE DES COULEURS DE GRIMAUD : ENDUITS

LA COULEUR DOIT ÊTRE VALIDEE PAR LE SERVICE URBANISME APRES LA REALISATION D'ECHANTILLONS D'1M X 1m

LA PERCEPTION DES COULEURS PEUT VARIER SELON LA FINITION DE L'ENDUIT

Ces nuanciers sont donnés à titre indicatif. Voir les équivalences dans les autres nuanciers disponibles dans le commerce.

WEBER	
092	ROSE ANTIQUE
080	TON BRIQUE
083	ORANGE CLAIR
321	MAUVE BEIGE
055	TERRE ROUGE
323	BRIQUE ORANGE
106	ROUGE TUILE
315	ROUGE FONCE
330	BRIQUE ROUGE
327	ROUGE TERRITE (2)
096	BRUN DORE
049	OCRE ROUGE
301	DORE CHAUD
304	OCRE DORE
313	OCRE ROUGE MOYEN
104	BEIGE AMBRE
103	ORANGE FLAMBOYANT (2)
312	TERRE ORANGEE
303	TERRE ROUGE BRUN (2)
081	ORANGE FONCE
285	TERRE D'OCRE
299	ORANGE BAUXITE (2)
297	OCRE CHAUD
101	JAUNE DUNE
310	TERRE JAUNE
012	BRUN
314	OCRE TOSCANE (2)
097	SABLE BLOND
311	JAUNE SAFRAN (2)
215	OCRE ROMPU
319	TERRE BRULEE (2)
295	OCRE INTENSE (2)
013	BRUN FONCE

PRB	
6	ROUGE ESTEREL
31	ANTHEOR
413	GUIZEH
398	FORT DE France
990	MARRAKECH
36	GRES D'ALSACE
184	CORDOUE
381	MEXICO
734	CUBA
32	VALLAURIS
1	VIEUX PISE
755	CEYLAN
22	ROUGE SOLOGNE
30	SAINT TROPEZ
505	RIO
200	SAIGON
34	CAP CORSE
948	HAWAI
29	COTE D'OR
24	MIDI PYRENEES
35	PERIGORD
21	TERRE DE LANGUEDOC
752	BAHIA
17	CHAMPAGNE
11	PLAINE DU LUCON
901	BERRY
0	TON SABLE
518	KENYA
757	GIBRALTAR
37	CAMARGUE
446	CARTHAGE
10	BOCAGE VENDEEN
933	TENERE
38	LASCAUX
865	TOLEDE
23	FRANCHE CONTE

PAREXLANKO	
J10	JAUNE ORANGE
R40	PETALE ROSE
O80	TERRE ORANGE
O60	ROSE ORANGE
O40	BEIGE ROSE PALE
T70	TERRE BEIGE
O70	OCRE CLAIR
O90	BRIQUE NATURELLE
R80	TERRE DE SIENNE
	DECORS
T80	BEIGE
T60	TERRE FEUTREE
T30	TERRE D'ARGILE

- **Réserver les teintes claires uniquement pour les décors tels que les encadrements, les tableaux, les génoises …**
  - **PAREXLANKO : T80 BEIGE, T60 TERRE FEUTREE et T30 TERRE D'ARGILE**
- **Réserver les teintes plus soutenues uniquement pour les façades du Village qui sont plus étroites :**
  - **WEBER : 315 ROUGE FONCE – 330 BRIQUE ROUGE – 327 ROUGE TERRITE (2)**
  - **PRB : 36 GRES D'ALSACE – 184 CORDOUE – 381 MEXICO – 734 CUBA**

ANNEXE 5

RÈGLEMENT DE PUBLICITÉ APPLICABLE SUR LA COMMUNE DE GRIMAUD

DEPARTEMENT DU VAR
Arrondissement de DRAGUIGNAN

MAIRIE DE GRIMAUD

ARRETE DU MAIRE

N° 2011-327

Portant règlement de la publicité, des enseignes et des pré enseignes sur la Commune de Grimaud.

Le Maire de la Commune de Grimaud,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Route,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes,

Vu le Décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 portant règlement national de la publicité en agglomération et déterminant les conditions d'application à certains dispositifs publicitaires d'un régime d'autorisation pour l'application de la loi du 29 décembre 1979, modifiée par le décret n° 82-1044 du 7 décembre 1982 et par le décret n° 96-946 du 24 octobre 1996,

Vu le Décret n° 82-211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes et fixant certaines dispositions relatives aux pré enseignes,

Vu la circulaire n° 85-68 du 15 septembre 1985 relative à l'application de la loi relative à la publicité hors agglomération,

Vu la Loi Grenelle 1,

Vu la Loi 2010-788 Grenelle 2, article 39,

Vu la Délibération n° 2005-073 du 23 juin 2005 par laquelle le Conseil Municipal a sollicité la création d'un groupe de travail, modifiée par la délibération n° 2008-026 en date du 28 mars 2008,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 1er mars 2006 relatif à la constitution du groupe de travail prévu par l'article 13 de la loi du 29 décembre 1979,

Vu l'avis réputé favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites,

Vu la Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Grimaud n°2011-13/108 en date du 22 septembre 2011 approuvant le projet définitif,

Considérant que le cadre de vie exceptionnel de la Commune et ses investissements de mise en valeur, et la lisibilité des informations routières sont dénaturés par une prolifération anarchique d'enseignes, pré enseignes et publicités,

Considérant qu'il a été décidé :

- de limiter la densité des dispositifs publicitaires, notamment sur certains axes routiers ;
- de préciser les dimensions des dispositifs d'enseignes ;
- d'autoriser des zones de publicité ;
- de prendre en compte les conclusions des Grenelle 1 et 2 ;

Et donc de règlementer la publicité, les enseignes, les pré enseignes sur la Commune,

ARRETE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement composé du règlement proprement dit et de documents graphiques, définit deux zones de publicité autorisée numérotées 1 et 2. Il est pris d'après les dispositions du titre VIII du livre V du Code de l'Environnement et des décrets d'application de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979.

Les dispositions des textes législatifs ou règlementaires en vigueur qui ne sont pas modifiées par le présent arrêté demeurent opposables aux tiers.

Définitions d'après le Code de l'Environnement :

- Publicité : à l'exclusion des enseignes et des pré enseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention.
- Enseigne : Toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.
- Pré enseigne : Toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Article 1 : Définition des zones (conformément aux plans annexes)

Considérant les activités prédominantes dans certains secteurs de la commune, il est institué en dehors de l'agglomération 2 zones de publicité autorisée : Z.P.A. 1 et Z.P.A. 2

Article 2 : Règles applicables à toutes les installations publicitaires

Article 2-1 Toutes les formes de publicité sont interdites à l'intérieur des sites inscrits ou classés.

Article 2-2 Toute publicité est interdite sur :

- les arbres
- les monuments naturels
- les plantations
- les poteaux électriques et télégraphiques
- les lampadaires
- les équipements de circulation routière, maritime
- les murs d'habitations et les clôtures s'ils ne sont pas aveugles
- les murs du cimetière et de jardins publics
- les immeubles classés ou inscrits monuments historiques.

Article 2-3 Sauf enseignes et dérogations en ZPA.1 et ZPA.2 toute publicité est interdite en dehors de l'agglomération.
De plus : le long de la RD 559 (de part et d'autre de la route) de l'entrée de la commune (panneau indicateur),en venant de Ste Maxime, jusqu'au carrefour « Pierre et Vacances », toute publicité, y compris les pré enseignes dérogatoires, sauf les enseignes, est interdite.

Article 2-4 L'implantation de panneaux publicitaires, d'enseignes et pré enseignes est interdite le long de la chaussée annulaire des différents giratoires de la commune. De plus un recul de 50 mètres de rayon doit être laissé autour de l'anneau extérieur de ces giratoires.

Article 2-5 Dans les zones où la règlementation l'autorise, les installations de dispositif ou de matériel supportant de la publicité de quelque nature que ce soit (à l'exception des enseignes), doivent respecter simultanément les deux conditions suivantes :

- une inter-distance de 100 mètres est à respecter entre 2 dispositifs ou matériel supportant de la publicité de quelque nature que ce soit à l'exception du mobilier urbain.
- un seul dispositif ou matériel supportant de la publicité de quelque nature que ce soit (panneaux publicitaires muraux ou portatifs, pré enseignes temporaires ou dérogatoires), peut être installé par parcelle cadastrale ou par unité foncière.

Article 3 : Les enseignes

Article 3-1 Toute nouvelle installation lumineuse ou non lumineuse est soumise à l'autorisation de Monsieur le Maire.

Sont autorisées :

Article 3-2 Les enseignes scellées au sol :

- en agglomération elles sont interdites ;
- hors agglomération y compris en ZPA surface maximale de 4m² ; 1 seul dispositif double face (ou simple face) à une hauteur maximale de 3 m à partir du terrain naturel.

Article 3-3 Les enseignes sur bâtiments

- apposées à plat sur un mur ou parallèles à un mur (clôture ou murs aveugles) : elles ne peuvent pas dépasser les limites de ce mur, et ne pas constituer une saillie de plus de 0,25 cm par rapport à ce mur ;
- perpendiculaires : elles ne peuvent pas dépasser en hauteur le tiers de la hauteur totale du bâtiment, ni dépasser la limite supérieure du mur qui les supporte, ni constituer une saillie par rapport au bâtiment de plus de 50 cm ;
- sur toitures terrasses ou toitures, sur balcons et balconnets elles sont interdites.

Article 3-4 La surface maximale de toutes les enseignes sur bâtiments (donc sauf celles scellées au sol) est fixée à :

- 4 m² en agglomération ;
- 6 m² hors agglomération y compris en ZPA 1 ;
- 15 m² en ZPA 2

Article 3-5 Hors agglomération, les enseignes temporaires indiquant une opération immobilière ne pourront pas dépasser 6m², elles sont limitées à 1 dispositif par unité cadastrale.

Article 4 : Les pré enseignes

Le principe général est que les pré enseignes sont soumises aux dispositions qui régissent la publicité (art. L581.19 du Code de l'Environnement).
Les pré enseignes doivent par conséquent respecter les règles applicables à la publicité.
Les pré enseignes sont interdites hors agglomération dans un rayon de 100 mètres à partir des écoles.

Article 4-1 Les pré enseignes temporaires

Ce sont celles qui signalent des manifestations exceptionnelles à caractère culturel ou touristique ou des opérations exceptionnelles de moins de trois mois.
Ce sont celles qui signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation, location, vente installées pour une durée de plus de trois mois.
Elles sont soumises à autorisation de Monsieur le Maire.

Hors agglomération, les pré enseignes temporaires peuvent être scellées au sol, leurs dimensions n'excèdent pas 1 mètre en hauteur et 1,50 mètre en largeur, leur nombre est limité à 2 par opération ou manifestation.

Article 4-2 : Les pré-enseignes dérogatoires dans l'attente de l'application du Grenelle 2

Elles signalent les activités :

- particulièrement utiles pour les personnes en déplacement (garages, stations service, hôtels, restaurants) ;
- liées à des services publics ou d'urgence ;
- s'exerçant en retrait de la voie publique ;
- en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales ; il s'agit bien évidemment de l'activité principale : circulaire du 5 novembre 1985 ;
- les monuments historiques ouverts à la visite.

Elles ont les caractéristiques suivantes :

- Maxi 1,50 m², hauteur maximale 1 m, largeur maximale 1,50 m ;
- Hauteur 3 mètres à partir du terrain naturel ;
- Elles doivent être obligatoirement situées à moins de 5km de l'entrée de l'agglomération ou à moins de 5km de l'activité à signaler ;
- Nombre limité sur le territoire de la commune à 3 pré enseignes par établissement pour celles signalant les activités utiles au voyageur en déplacement ainsi que les services publics ou d'urgence et à 2 pour celles indiquant les produits du terroir et les acticités en retrait de toute voie publique (Code de l'Environnement) ;
- Les pré enseignes dérogatoires devront respecter une inter distance de 100 mètres entre 2 dispositifs (chacun ne supportant qu'une seule activité) de quelque nature que ce soit.

Article 5 : Matériaux et supports publicitaires

Les teintes fluorescentes sont interdites.
Une enseigne ou une pré-enseigne doit être constituée par des matériaux durables, tout autre matériau doit être autorisé par monsieur le Maire
Elle doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien par la personne exerçant l'activité qu'elle signale.
L'ensemble du dispositif devra être modifié ou retiré sur simple injonction de Monsieur le Maire en cas de non respect des présentes dispositions.

En cas de cessation d'activité, l'enseigne ou la pré enseigne doit être supprimée et les lieux remis en état dans les 3 mois par celui qui a installé le dispositif ou le propriétaire des lieux.
Les installateurs de tous les dispositifs publicitaires seront responsables civilement de toute dégradation ou accident dû à une installation défectueuse.

Article 6 : Entretien des abords

Il est interdit de procéder à des élagages altérant l'aspect naturel ou architectural des arbres ou des haies, à seule fin de dégager la visibilité des dispositifs, ou d'en permettre l'installation.

Article 7 : Dispositions particulières applicables à certains modes d'exercice de la publicité

Dans un souci esthétique et de préservation de l'environnement, sont interdits sur l'ensemble de la Commune, sauf dans les ZPA, où le nombre est limité à 2 par établissement, les dispositifs publicitaires et les accessoires suivants :

- banderoles, kakemono, calicots, fanions et drapeaux ;
- bandeaux fixes ou mobiles.

Sont interdits y compris en ZPA :

- fondations bloc de béton sortant du sol

Des dérogations peuvent être accordées par Monsieur le Maire (en quantités, couleurs et formes) pour des manifestations culturelles (festivals, expositions…), ou traditionnelles limitées dans le temps.
En période de soldes règlementés, des banderoles peuvent être apposées sur les façades ou clôtures des commerces hors agglomération avec autorisation de Monsieur le Maire pour une durée limitée.

Article 8 : Dispositifs de type gonflables

Les dispositifs gonflables sont assimilés à des publicités, des pré enseignes ou des enseignes conformément aux articles L 581-1 à L 581-45 du Code de l'Environnement. Les structures gonflables publicitaires (dirigeable, ballon publicitaire captif) sont interdites sur l'ensemble de la commune.

Article 9 : Mobilier urbain

Le mobilier urbain installé sur le domaine public peut, à titre accessoire eu égard à sa fonction et dans les conditions définies aux articles 6, 19, 20 à 24 du décret 80-923 du 21 novembre 1980, supporter de la publicité non lumineuse ou de la publicité éclairée par projection ou par transparence aux conditions suivantes :

- la publicité commerciale n'excède pas la surface réservée aux informations à caractère général local ou à des œuvres artistiques (règle du 50%) ;
- la surface ne dépasse pas 2m² et la hauteur est limitée à 3 m.

La Commune se réserve le droit du choix de la face réservée aux informations locales notamment en fonction du sens de circulation.

Article 10 : La micro signalétique

Cette signalétique hors agglomération et en agglomération fera l'objet d'une autorisation du gestionnaire du domaine public.
Elle est autorisée sur le domaine public et placée par les services de la mairie dans un but d'information des usagers, elle comporte l'indication des commerces, bâtiments publics, plages, etc…
Le mobilier est de type mono mât ou bi mâts.
Les mâts porte affiches (éventuellement à écrans LED) sont composés de 2 panneaux situés dos à dos et présentant une surface maximale unitaire de 2 m² ; ils ne peuvent recevoir que des affiches annonçant des manifestations économiques, sociales, culturelles ou sportives.
Ils ne peuvent supporter de publicité commerciale.

Article 11 : Zones protégées

Toute publicité est interdite dans les espaces boisés classés ; les espaces végétalisés à préserver, les zones naturelles au sens du Code de l'Urbanisme.

Article 12 : Affichage d'opinion

En application de l'article 581-13 du Code de l'Environnement, la commune doit réserver, à l'affichage d'opinion et la publicité relative aux associations sans but lucratif : 6 m².

TITRE 2 : PUBLICITE EN AGGLOMERATION

Les enseignes sur murs de clôtures et clôtures sont interdites.
Les enseignes scellées au sol sont interdites.
Les drapeaux ou oriflammes sont interdits (sauf pré enseignes temporaires selon les articles 4-1 et 7)
Les dispositifs portatifs mobiles peuvent être autorisés sous réserve que l'encombrement total ne nuise pas au cheminement des piétons, des poussettes et des personnes à mobilité réduite.

Les commerçants devront obtenir une autorisation de pose temporaire durant l'ouverture du commerce, de la part de la mairie et aux conditions suivantes :

- surface unitaire autorisée 1m² par face ;
- un seul mobilier par commerce à l'exception des diffuseurs de presse autorisés à 3 dispositifs ;
- ces dispositifs devront obligatoirement laisser un passage libre de 1,40m devant le commerce ;
- les dispositifs devront être remisés chaque jour dès la fermeture du commerce.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites sauf pour signaler une pharmacie.
Les pré enseignes temporaires qui signalent des opérations immobilières, de plus de 3 mois sont interdites.

TITRE 3 : PUBLICITE HORS AGGLOMERATION et DANS LES ZONES DE PUBLICITE AUTORISEE 1 et 2

En dehors de l'agglomération, toute publicité est interdite.

Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité autorisée :

- à proximité immédiate des établissements commerciaux et industriels ;
- à proximité des centres artisanaux ;
- à proximité immédiate des groupements d'habitation.

Sur la Commune, il est institué deux Zones de Publicité Autorisée correspondant à diverses activités qu'elles soient commerciales, artisanales et touristiques dénommées : ZPA1 et ZPA2
Chaque zone est décrite et délimitée ci-après ainsi que sur un plan de zonage annexé au présent règlement.

Comme en agglomération, les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites sauf pour signaler une pharmacie.

Article 13 : Zones de Publicité Autorisée n°1/ n°2

Délimitation ZPA 1 : Sur la RD 559 du giratoire « carrefour Pierre et Vacances » en respectant l'article 2-4 jusqu'à la limite de la commune en direction de Cogolin : panneau de fin d'agglomération (pont sur la Giscle), de chaque côté sur une largeur de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie (conformément au plan joint) ;

Délimitation ZPA 2 : Le Parc d'activités du Grand Pont ainsi que l'accès par l'avenue de l'héliport à partir du rond point de la RD 61 (conformément au plan joint).

Sont autorisés :

Les enseignes lumineuses ou non à l'exclusion de toute publicité de marque, conformément aux articles 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5

Les enseignes scellées au sol à l'exclusion de toute publicité de marque, conformément aux articles 3-2, 3-5

Les enseignes sur bâtiments à l'exclusion de toute publicité de marque, conformément aux articles 3-3, 3-4

a/ Les banderoles, kakemono, calicots, fanions et drapeaux dans une limite de deux par activité. (les mâts supportant drapeaux ou oriflammes devront être rapprochés : moins de 4 mètres de séparation)
b/ Les bandeaux fixes ou mobiles dans une limite de deux par activité.
Le cumul des dispositifs pré cités en a/ et b/ n'étant pas autorisé.

Les panneaux publicitaires mobiles de type chevalets avec une surface unitaire de 1,50m² par face, limités à un dispositif par établissement

Le mobilier urbain avec une surface maximum de 2m² et une hauteur maximum de 3 mètres ; les emplacements sont déterminés par la mairie, l'autorisation d'occupation du domaine public par le gestionnaire de la voirie sera requise.

Les pré enseignes temporaires conformément à l'article 4-1.

Les pré enseignes dérogatoires conformément à l'article 4-2.

Sont interdits :

Les types de publicité relevant de l'article 8

Les enseignes à faisceau rayon laser.

TITRE 4 : DISPOSITIONS D'APPLICATION ET SANCTIONS

Article 14 : Autorisations

En agglomération, l'installation, la modification et le remplacement des enseignes permanentes sont soumis à autorisation de Monsieur le Maire.

Après s'être assuré de la conformité du projet au présent arrêté, au Code de l'Environnement, il la délivrera ou refusera au regard des règles suivantes :

- Protection du cadre de vie de Grimaud ; les perspectives paysagères doivent être respectées. Formes, couleurs et dimensions doivent être étudiées en fonction des caractères architecturaux de leurs abords.
- Il sera tenu compte des risques de confusion avec la signalisation routière.

Nul ne peut apposer de publicité ni installer une enseigne ou une pré enseigne sur un immeuble ou sur une unité foncière sans l'autorisation de son propriétaire.

Article 15 : Sanctions

Par rapport à la limite du domaine public, aucun débordement des dispositifs dans leur ensemble ne sera autorisé.

Lorsqu'en application de la loi ou du présent arrêté, la dépose de l'enseigne est rendue nécessaire, il doit être procédé à l'enlèvement de tous les supports ou appareillages correspondants, faute de quoi, ces dispositifs sont considérés comme maintenus et soumis à poursuite.

Conformément au Code de l'Environnement, les arrêtés municipaux de mise en demeure sont transmis au Préfet du département et au Procureur de la République.

Article 16 : Délais d'application

Tous les dispositifs publicitaires en infraction avec le présent règlement, installés en agglomération, hors de l'agglomération y compris dans les zones de publicité autorisée devront être démontés dans un délai de 2 ans suivant la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs.

Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'entrée en vigueur du présent règlement sera soumise immédiatement à l'ensemble des lois et règlements applicables au secteur dans lequel elle se trouve.

Toute nouvelle installation de dispositif publicitaire de quelle nature que ce soit : enseigne, pré enseigne et autre devra être conforme au présent règlement publié dès sa pose.

Article 17: Le Directeur Général des Services, le Directeur des Services Techniques, le Responsable du Service de l'Environnement, le Chef de Poste de la Police Municipale et le Commandant de Brigade de la Gendarmerie de Grimaud sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inscrit au registre des arrêtés municipaux et publié par voie d'affichage.

Ampliation sera transmise en Sous-Préfecture de Draguignan et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var.

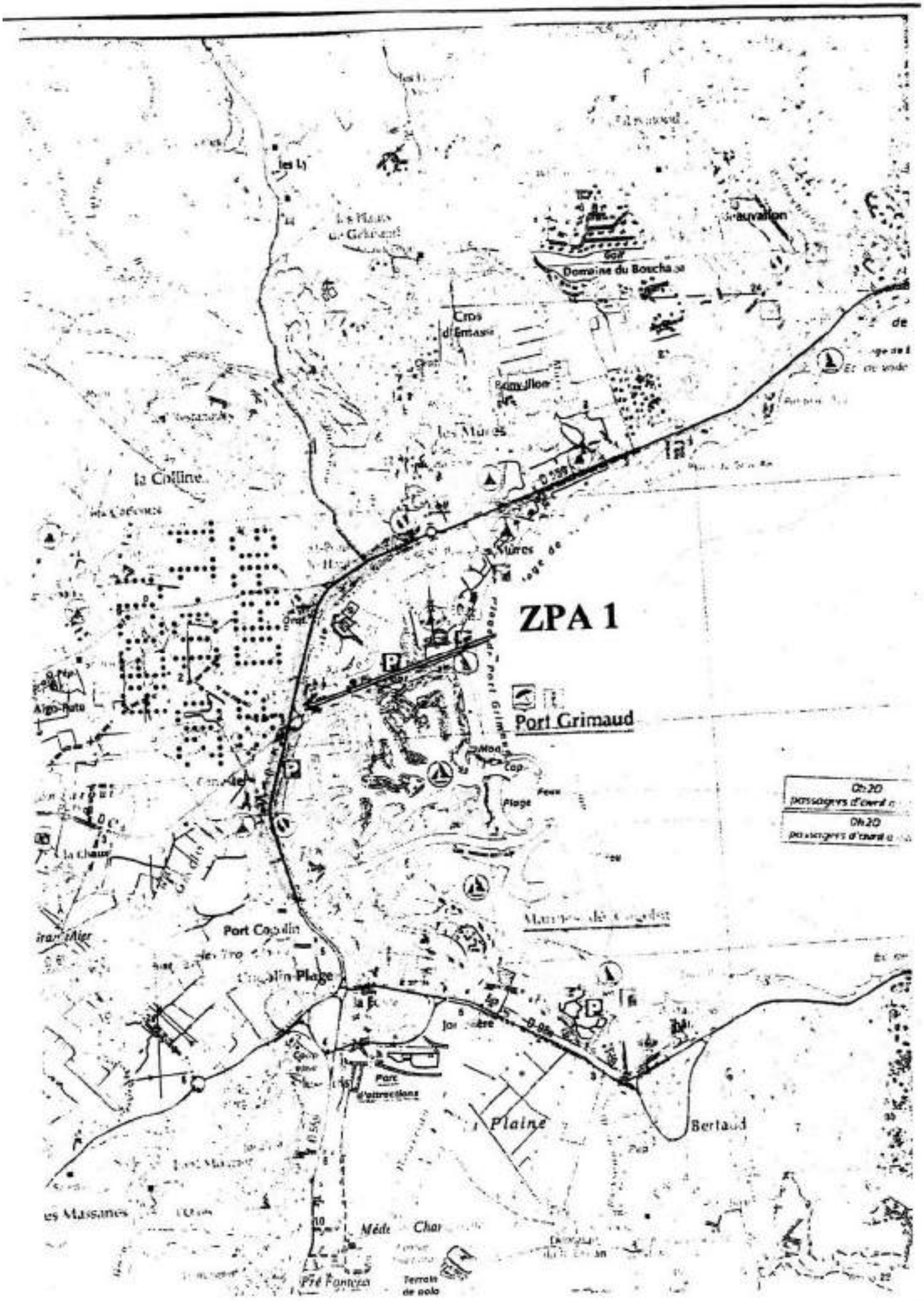
Fait à GRIMAUD le, 18 OCT. 2011

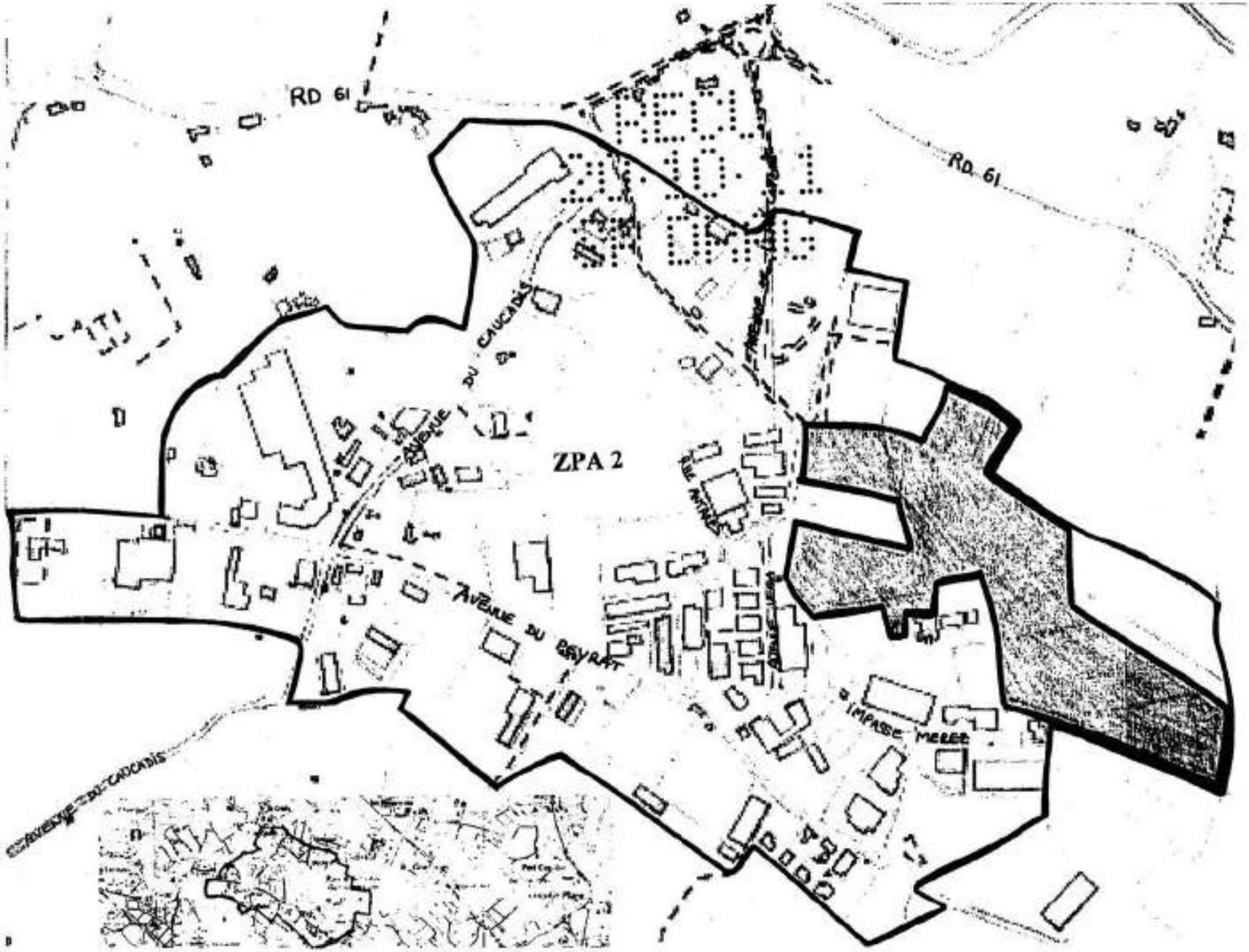
Le Maire,
Alain BENEDETTO.

MAIRIE DE GRIMAUD VAR

Le Maire :
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Transmis en Sous-Préfecture le : 20 OCT. 2011
Publié le : 21 OCT. 2011


ZPA 1
Port Grimaud
Domaine du Bouchaou
Cros d'Emasse
Pavillon
les Mures
la Colline
Port Cogolin
Cogolin-Plage
Parc d'attractions
Plaine
Bertaud
Méde
Char
Pré Fonnes
Terrain de golf
les Massines
Plage
Cap
Mon
Feux
la Chaux
Aigo-Futo
Gravier
Port Grimaud
Mures de Cogolin
Ch.20
passagers d'avant
Ch.20
passagers d'avant


RD 61
RD 61
ZPA 2
AVENUE DU CAUCADIS
AVENUE DU BRYRAT
IMPASSE MERLET
AVENUE DU CAUCADIS