

## **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 rivières : **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 40.1 à 40.7 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, issus de la Loi n°95-101 du 2 février 1995 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 la crue de référence dite centennale.

## **II - CRUE DE REFERENCE** pour les bassins 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 plaine figurent également en N.G.F. et sont données au centre du casier ,

C10 à C12, C20 à C24, C30 à C35, C40 à C46, C50 à C55, C60 à C64, C70 à C73, C80 à C82, C90 à C93, C-91, C100 à C102, C110 et C111.

**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 oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre 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 réglementaires : Loi n° 95-101 du 2 février 1995 et du 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.

\* Le changement de destination dans les zones d'expansion de crue est interdit.

\* 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, vantaux, 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.

## **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.

- 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 de la construction et la largeur du terrain totale ne doit pas dépasser la valeur de 0,4 les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

### **SONT INTERDITS :**

- toute construction à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, tel que moyenne et grande surface commerciale, groupe scolaire, foyers, hôpitaux, habitat touristique collectif, centre de vacances, campings, stationnement collectif 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** : hauteur d'eau supérieure à 2 m, ou hauteur d'eau supérieure à 1 m et vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s , ou vitesse supérieure à 1 m/s.

\* **Zone R 2** : - Zone d'expansion des crues

- Zone où la hauteur d'eau est comprise entre 1 et 2 m avec des vitesses inférieures à 0,50m/s , ou une hauteur d'eau comprise entre 0,5 m et 1 m et des vitesses comprises entre 0,5m/s et 1m/s.

## **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 à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

## **B - SONT SEULS AUTORISES**

\* **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,
- les serres «plastique» sur arceaux, sans surélévation des terrains,
- la création de hangars à porte levante liés et nécessaires à l'exploitation agricole destinés à stocker des récoltes et du matériel mobile, 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,
- 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, ou à réduire le risque,
- 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 plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, et ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant,
- 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 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 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 0,50m/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 0,50 et 1 m/s.

### **VII-1 REGLES D'AMENAGEMENT**

#### **A - SONT INTERDITS EN ZONES BLEUES**

- toutes constructions, installations nouvelles en zone B 2
- 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 «thalweg» (vallons) et à moins de 10 m de l'axe.

#### **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; sans 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 tel que hôtels, foyers et hôpitaux, les commerces et entreprises, sans changement de destination et à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil ; 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.



**\* 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-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**

- Les plantations permanentes doivent être limitées à des arbres de haute tige - 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 arasé 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 m<sup>2</sup> 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 balisés.

\* \* \* \* \*



## **ANNEXE 4**

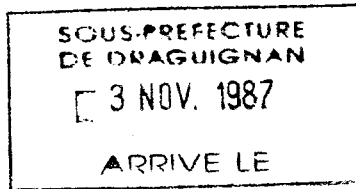
### **REGLEMENT des U ZAC**



## **U ZAC 1 - ex ZAC DU BOUCHAGE**



COMMUNE DE GRIMAUD (VAR)  
SECTEUR DE BEAUVALLON

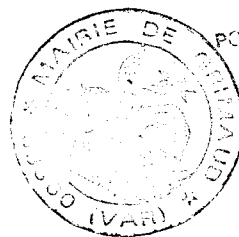


## ZAC DU BOUCHAGE

2.1.1.c

### Règlement

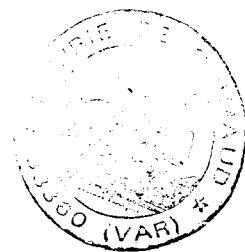
vu et Approuvé comme  
ANNEXÉ A LA délibération  
du Conseil Municipal  
EN DATE DU 9 OCT 1987  
LE MAIRE



POUR LE MAIRE EMPÊCHÉ  
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ

*T. Bouc*





## CONTENU DU RÈGLEMENT

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

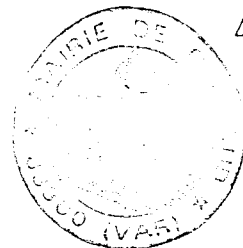


## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PAZ

- 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 édifices 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.



### 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

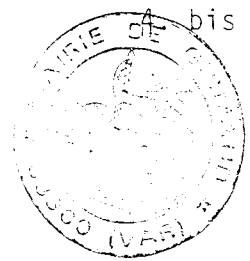
Le tracé des voies figurant au document graphique est susceptible d'être légèrement modifié, pour tenir compte de contraintes techniques ou foncières qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.

### ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION DU SOL

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

|       |                      |
|-------|----------------------|
| — ZAa | 6 000 m <sup>2</sup> |
| — ZAb | 7 500 m <sup>2</sup> |

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| Total | <hr/> 13 500 m <sup>2</sup> |
|-------|-----------------------------|



#### 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.

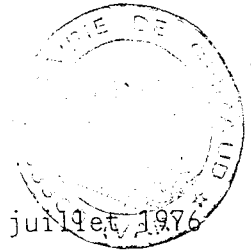
##### 2.- Sont admis sous condition

- 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 carrières
- 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.

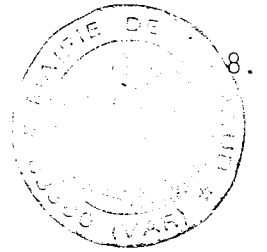
#### Caractéristiques des voies de desserte

- 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 m<sup>2</sup>, pourront faire l'objet d'un assainissement individuel. Ils devront être branchés sur le réseau collectif dès son exécution.

#### ● eaux pluviales

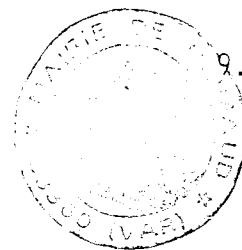
Les rejets ne seront constitués que d'eaux de ruissellement non polluées. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

### 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 les 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

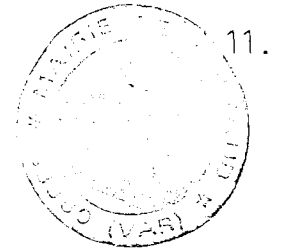
- les tuiles "en sourcils" au-dessus des linteaux,
- les tuyaux en ciment moulé ou en fibro-ciment utilisés comme colonnes
- les imitations de matériaux, tels que la pierre, le bois, la brique, etc,
- les couvertures et les bardages en éléments de fibro-ciment,
- les enduits grossiers,
- les terrassements 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 vieilles 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).



#### 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 plages 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 m<sup>2</sup> d'espaces plantés.

#### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

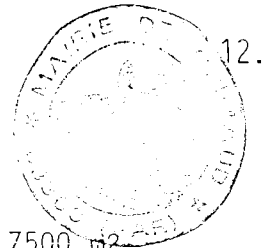
##### ARTICLE ZA.14 - DROIT DE CONSTRUIRE DU SOL

- Secteur ZAa

la surface développée hors oeuvre nette autorisée pour la totalité du secteur est de 6 000 m<sup>2</sup>.

Elle sera répartie en un maximum de 90 logements.

Le nombre de volumes construits sera obligatoirement supérieur à 7, non compris les garages.



- Secteur ZAb :

la SHON autorisée pour la totalité du secteur est de 7500 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de  
S.H.O.N.

#### ARTICLE ZA.15 - DEPASSEMENT DU DROIT DE CONSTRUIRE

Sans objet.

## **U ZAC 2 – ex ZAC DES MURES**



département du VAR

Commune de GRIMAUD

MAIRIE de GRIMAUD

26 NOV. 1998

11162

COURRIER ARRIVÉ

# Z.A.C. DES MURES

SOUS-PREFECTURE  
DE DRAGUIGNAN

26 JUIN 1987

ARRIVE LE

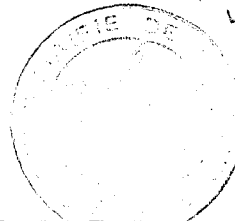
*vu et approuvé comme  
la délibération*

ANNEXÉ A

EN DATE DU .....

LE MAIRE .....

POUR LE MAIRE EMPÊCHÉ  
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ  
*Bou*



*zc?*

## II.1.1.c. RÈGLEMENT

### MAÎTRE D'OUVRAGE :

S.A. LES PARCS DE LA MER  
Les Prairies de la Mer  
ST PONS LES MURES  
83 360 GRIMAUD

### EQUIPE DE CONCEPTION :



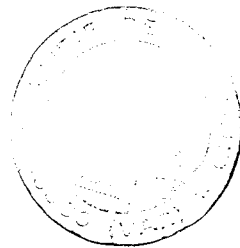
FRANÇOIS & BERNARD  
SPOERRY

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

Architectes D.P.L.G. Urbanistes S.F.U.  
57 Rue de l'Île Longue  
83 320 PORT GRIMAUD TEL. 04 94 52 21 34

G4422





## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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 " Les Mûres " d'une superficie cadastrale de 15 ha 55 a 39 ca 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'OCCU- PATION 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 hôtel 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 1 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.

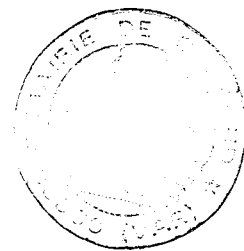
Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte de l'un des Articles du Règlement d'Aménagement de Zone seront soumises à l'approbation du Maire lors du dépôt du permis de construire.

### 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 m<sup>2</sup> H.O., dont la répartition de principe est donnée.



- ZONE ZA : 300 m<sup>2</sup> H.O

- ZONE ZB : 11 800 m<sup>2</sup> H.O

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

- ZONE ZC : 3 150 m<sup>2</sup> H.O

destinés à de l'habitat individuel. Cependant 300 m<sup>2</sup> 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 I - 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.38 (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 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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 4 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 ZBb 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 m<sup>2</sup> 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

-Néant-

## 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° 76-663 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, 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 dudit 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 la R.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 m<sup>2</sup> 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'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 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 contigues 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 dans 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 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 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'excéderont 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'hôtellerie, 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 m<sup>2</sup> 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.

### 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 800m<sup>2</sup>.**  
hors oeuvre dont la répartition de principe est la suivante :

**7 800 m<sup>2</sup>** affectés au secteur **ZBa** en résidences de tourisme  
**4 000 m<sup>2</sup>** affectés au secteur **ZBb.** en hôtellerie.

Cependant, dans la phase provisoire d'assainissement, seuls **5 000 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**

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

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC

*UDIC*  
*UDAh*

### 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.

### 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.142-4 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 ZC4 - 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 m<sup>2</sup>.

### 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 constructions 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 les limites 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 primaires 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 60 m<sup>2</sup>SHC

## 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 boisés 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 m<sup>2</sup> H.O.

Dans le secteur ZCa, 300 m<sup>2</sup> pris sur cette enveloppe globale pourront être destinés à des résidences de tourisme.

### ARTICLE ZC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

-Néant-