



Département du Var
COMMUNE DE GRIMAUD

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT MODIFIÉ Pièce 3

(les modifications apportées sont libellées en bleu et en vert)

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan d'Occupation des Sols	7/01/1989
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	15/12/2008 (Annulé par TA Toulon, 23/12/2010, partiellement réformé par CAA Marseille, 12/01/2012)
	PLU arrêté le 23/02/2011 approuvé le 16 mars 2012
	PLU modifié le

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. 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
3. 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 1^{er} et 2 du titre 1^{er} du livre 3 du code forestier, d'un plan simple de gestion agréée, 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 1^{er} et 2 du titre 1^{er} du livre 3 du code forestier. Cette autorisation est requise pour tout défrichement en dehors des espaces boisés classés.
4. 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 8 – 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 loi du 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 – Division d'une unité foncière dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Sans objet.

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 ;**
- b) 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 80 mètres.

L'espace nécessaire pour faire demi-tour à l'extrémité des voies en impasse doit disposer d'une surface minimum de 200 m².

2- Points d'eau

La défense incendie de ces zones doit être assurée par des poteaux d'incendie répondant aux normes NFS 61-213, conformément à la norme NFS 62-200 et possédant un débit nominal de 60m³/h sous une pression de 1 bar (0,1M Par ailleurs,)

Ces hydrants doivent être espacés de 200 mètres au plus l'un de l'autre et toute construction doit s'en trouver éloignée de 150 mètre au plus.

3- Débroussaillage

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 sont applicables sur le territoire de toutes les communes du Var : dans les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues, ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent, l'ensemble étant défini par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 sur la base cartographique I.G.N. au 1/25 000.

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

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 danger d'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.

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 ** Guerrevielle – Bartole – Xicouténo – 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 mesurée 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 1er 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 »

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
- 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 débroussaillage à 100 mètres tout autour des habitations.*
- *Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives de l'article 14.*

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 créées 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 réglementaires 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 réglementaires 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.

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 à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.
- 2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

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 limite 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, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :
 - a/ soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite.
 - b/ soit être implantées 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 reconstruit sur emprises préexistantes.

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, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 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 pour la 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 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

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'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 10 m en tout point de la construction.

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.

3/ Excavations/décaissements

« Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...)

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

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.

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.

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 de type « tropéziennes » sont interdites en UA.

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.

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.

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.

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 mesurée 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 caravanning
- 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
- 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 aucune nuisance incompatibles avec de l'habitat en milieu urbain
- Les ouvrages 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 pour celle 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 réglementaires 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 réglementaires 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.

« Toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 500 m2 sur une même unité foncière doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés »

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 construction 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 et RD558
 - 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

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/ 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.
- 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.

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

Les constructions doivent être implantées à 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 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.
- d/ dans le secteur UBa pour tenir compte du plan masse de Port Grimaud.

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 Grimaud
- 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.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation autorisés antérieurement au présent PLU, lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit une emprise différente de celle résultant du présent article.

Article UB 10- Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

« 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 en UB et UB_i,
- 6m50 en UB_c, UB_b, UB_a et UB_{bA}

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 en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...)

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

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.

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/ Pentés

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 gènoise

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 faitage 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.

2.2 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.

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. Elles peuvent être 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.

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 ».

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

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 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

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 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.

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 mesurée 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.

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.

- 4- 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 caravanning
- 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
- 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 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 Guerrevielle – Bartole – Xicouténoù – 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 débroussaillage 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 réalisé 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 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire (voir schéma en annexe) ;*
- *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 voie 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 débroussaillage 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 pour celle 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 réglementaires 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 réglementaires 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 réglementaires 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.

« Toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 500 m² sur une même unité foncière doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés »

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 - Division d'une unité foncière dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Sans objet.

Article UC 7- 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 :
 - 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 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 lorsque le règlement ou le cahier des charges applicable prévoit des règles différentes de celles résultant du présent article

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

- 1- Les constructions doivent être implantées à 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 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.
- 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

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

Sans objet

Article UC 10- Emprise au sol

Sans objet

Article UC 11- Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

« 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'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 6,50 m en tout point de la construction.

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 R 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 ».

3/ Excavations/décaissements

« Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...)

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

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.

Les déblais doivent être limités au simple volume de la construction et dans la limite de la hauteur de l'excavation autorisée.

Le rapport entre La SHOB (surface hors œuvre brute) de tout bâtiment et sa SDP (surface hors œuvre nette) telles que définies par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ne doit pas excéder 150%.

La SHOB se calculera déduction faite des toitures terrasses non accessibles.

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.

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 sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

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.

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. Elles peuvent être 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.

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 ».

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

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

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.

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 mesurée à 1 m au-dessus du sol)

*« 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.*

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 voies d'accès, les terrasses»

Toutefois les voies et cheminements ne sont pris en compte que pour leurs parties imperméabilisées (bandes de roulement ou espace de cheminement) si leurs parties centrales et/ou latérales demeurent en pleine terre.

En cas de division foncière, Le calcul relatif au respect de cette proportion entre espaces minéralisés et non minéralisés s'effectue en regard de la parcelle d'origine.

« 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 mesurée 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.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 15- 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.

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

Article U ZAC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Se reporter en annexe 4

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

Se reporter en annexe 4

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article U ZAC 3- Accès et Voirie

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 4- Desserte par les réseaux

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 5- Caractéristiques des terrains

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter en annexe 4

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

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 9- Emprise au sol

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 10- Hauteur des constructions

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 11 - Aspect extérieur

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 12- Stationnement

Se reporter en annexe 4

Article U ZAC 13- Espaces libres et plantations

Se reporter en annexe 4

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZAC 14- Coefficient d'occupation du sol

Se reporter en annexe 4

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales 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.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé
- Les ouvrages 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 pour celle 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 réglementaires 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 réglementaires 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.

« Toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 500 m² sur une même unité foncière doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés »

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 et RD558
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales

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

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

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

- a/ s'il existe déjà une construction sur cette limite.
- b/ dans le cas de réalisation de constructions jumelées.

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 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

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'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 7 m en tout point de la construction.

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 des dispositions de l'article UE11.

..

3/ Excavations/décaissements

« Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...)

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

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.

2/ Dispositions particulières

- a/ 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.

- b/ Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- c/ Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- d/ 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 des grillages. Ces clôtures doivent être masquées par des haies végétales situées de préférence à l'extérieur.

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

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 sont interdites

e/Toitures

Les toitures auront une pente maximum de 30%.

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

f/ Exhaussement de sol

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

g/ 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 UE 12- Stationnement

1- Il doit être aménagé :

a/ pour les nouvelles constructions à usage artisanal 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.

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 des non-opposition à déclaration préalable »*

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 locatifs financés 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 à l'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 caravanning
- le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- 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 techniques s'ils sont 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 réglementaires 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 appartient 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.

« Toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 500 m² sur une même unité foncière doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés »

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 construction 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 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.

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

Les constructions doivent être implantées à 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 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 1AU 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.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. 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 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

« 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'îlot.

Elle ne doit en aucun cas dépasser **7 m en constructions traditionnelles** en tout point de la construction.

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.

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 en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) »

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

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.

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'éégout 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 sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

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.

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. Elles peuvent être 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.

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 ».

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 inférieure 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

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.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

- Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.
- 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 mesurée à 1 m au-dessus du sol)
- *« 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.*

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 voies d'accès, les terrasses»,

Toutefois les voies et cheminements ne sont pris en compte que pour leurs parties imperméabilisées (bandes de roulement ou espace de cheminement) si leurs parties centrales et/ou latérales demeurent en pleine terre.

En cas de division foncière Le calcul relatif au respect de cette proportion entre espaces minéralisés et non minéralisés s'effectue en regard de la parcelle d'origine.

« Les dispositions de la présente rubrique 3/ 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 »

- 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 mesurée à 1 m au-dessus du sol)
- 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.

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 pour assurer 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 destiné à l'accueil d'activités tertiaires 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 caravanning
- 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
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités
- 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

- 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 2AUB, 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.
- En 2AUB, 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.
- Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme.
- Les ouvrages 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 compatibles avec 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 aucune nuisance 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.

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 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, 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 réglementaires 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.

« Toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 500 m² sur une même unité foncière doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés »

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 construction 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 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.

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

Les constructions doivent être implantées à 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 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 2AU 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.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la superficie du terrain pour l'habitat en 2AUA. Elle est portée à 50 % pour les autres.

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

« 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.

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 en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...)

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

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.

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 faitage de la façade arrière n'excède pas 2 m.

Les toitures terrasses et toitures à 4 pentes seront admises sous condition du respect des conditions édictées dans les dispositions générales et seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

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.

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. Elles peuvent être 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.

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 ».

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

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 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.

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

- Toute coupe et abattage d'arbre est soumise à autorisation en dehors de l'emprise du bâti.
- 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 mesurée à 1 m au-dessus du sol)
- « *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.*

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 voies d'accès, les terrasses»,

Toutefois les voies et cheminements ne sont pris en compte que pour leurs parties imperméabilisées (bandes de roulement ou espace de cheminement) si leurs parties centrales et/ou latérales demeurent en pleine terre.

En cas de division foncière Le calcul relatif au respect de cette proportion entre espaces minéralisés et non minéralisés s'effectue en regard de la parcelle d'origine.

« Les dispositions de la présente rubrique 3/ 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 »

- 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 mesurée à 1 m au-dessus du sol)
- 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.

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.

<p style="text-align: center;">SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p>

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 de plus de 10 unités
- 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 privés 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 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 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 agréé 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 réglementaires 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.

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 construction 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 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.

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 »

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 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

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.

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.

3/ Excavations/décaissements remblais en cas d'implantation de constructions :

« Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) »

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

« 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 »

Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation de la construction et de ses accès.

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.

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 toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de l'observation des conditions édictées dans les conditions générales ci-dessus.

b/ Clôtures

« Les clôtures sont aussi discrètes que possible. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70m. Elles peuvent être 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.

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 ».

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 »

4/ exhaussement et excavations de sol hors implantation de construction

Hors implantation de construction, Les exhaussements de sol (remblais) et les excavations (déblais) seront limités à une hauteur ou à une profondeur de 1.50 m par rapport au terrain naturel et à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole »

5/ 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 mesurée à 1 m au-dessus du sol)

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 caravanning
- 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 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 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 sont 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 la dite limite du DPM
- Les « piscines » et autres équipements de loisirs privés 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) »

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 incendie, 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 pour celle 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 agréé 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 réglementaires 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.

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 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être sensiblement égale à la hauteur, le cas échéant, 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 (six mètres cinquante) en tout point de la construction.

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.

« 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

« Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) »

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

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.

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,
 - 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 mesurée à 1 m au-dessus du sol)

Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

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 :
 - 2NcCr : périmètre de requalification au sens de l'article L.123-1, 7^e alinéa du C Urb)
 - 2NcCi 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 sont 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 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 L441- 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, 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.

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

2.1 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 réglementaires 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.

2.2 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.

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 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.

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.

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 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).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ne doit pas dépasser 6,50 m en tout point de la construction.

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 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 »

La restauration et l'extension des constructions existantes, dans ce dernier cas, la hauteur doit être au maximum identique à celle de l'ancienne construction.

3/ Excavations/décassements

« Pour les terrains en pente (pente supérieure à 10%), la hauteur des excavations nécessaires à l'implantation de la construction sera limitée à 2,50 m par rapport au terrain naturel mesuré côté amont »

« Pour les terrains plats (pente inférieure à 10%) la profondeur des excavations pourra atteindre 2,50 m maximum pour la réalisation de locaux enterrés (caves, locaux techniques...) »

« En cas de construction de garage souterrain, la mesure de hauteur du bâtiment ne prendra pas en compte le dénivelé résultant de la rampe d'accès audit garage, mais dans la limite d'une largeur de rampe au plus égale à 4 mètres ».

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.

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,
 - 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 mesurée 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

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%

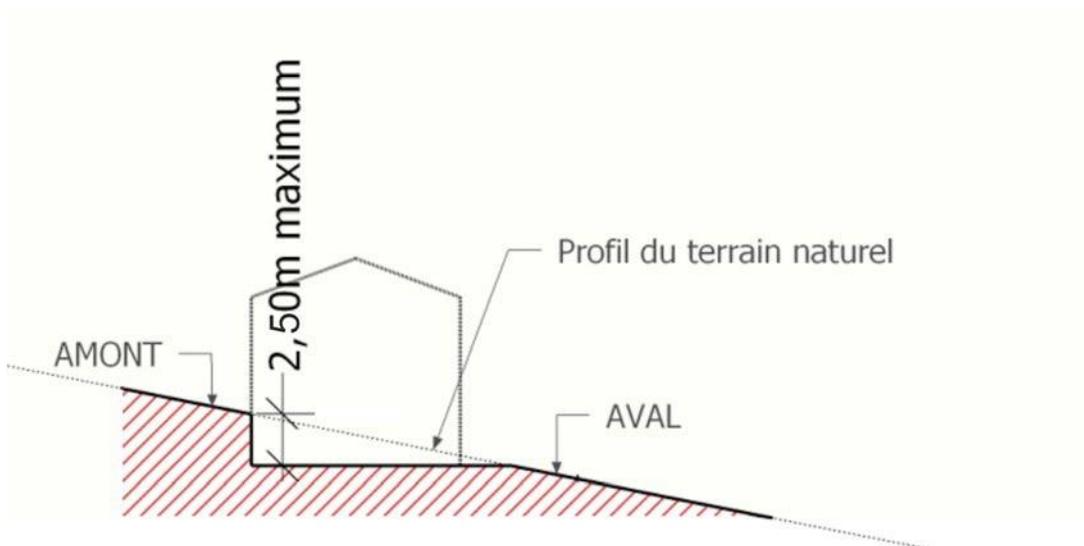


Schéma d'une excavation simple suivant le profil du terrain naturel

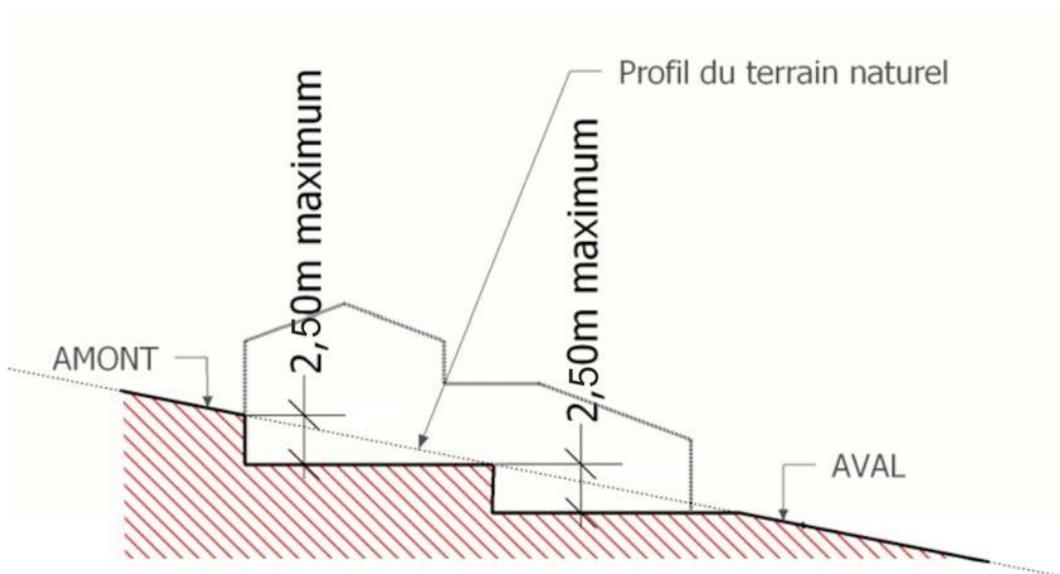
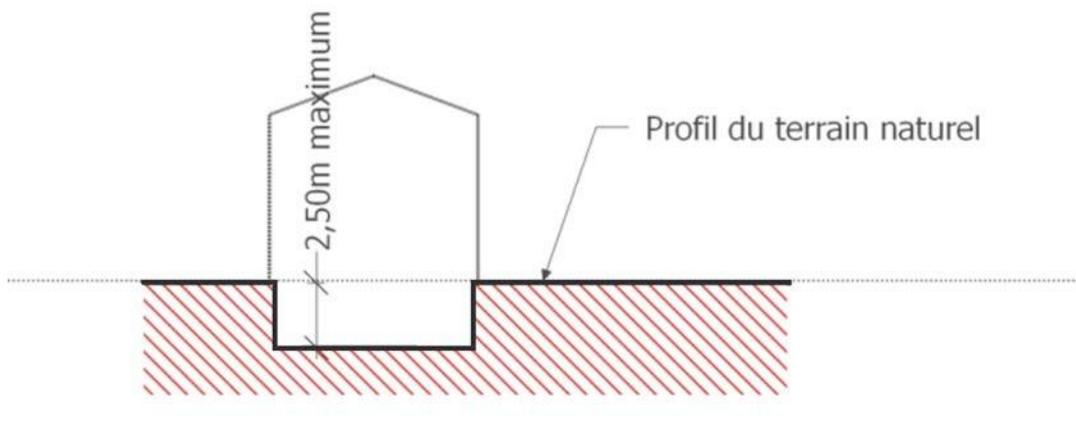
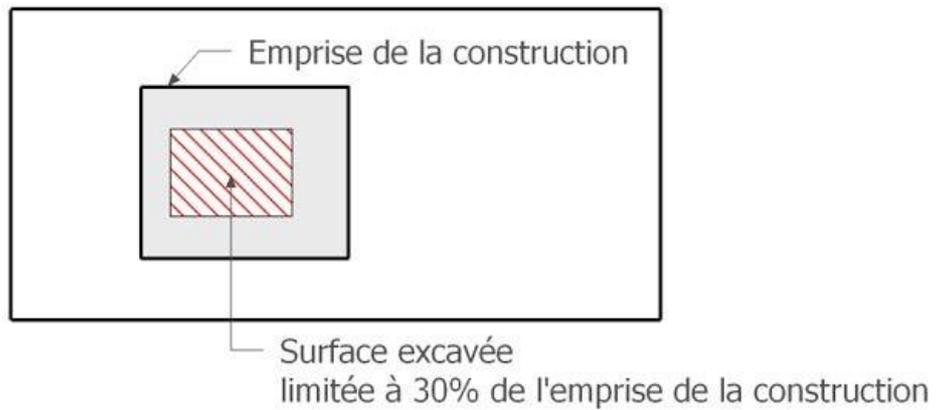


Schéma de principe d'excavations multiples suivant le profil du terrain naturel

Cas des terrains plats (dont la pente est inférieure à 10%)

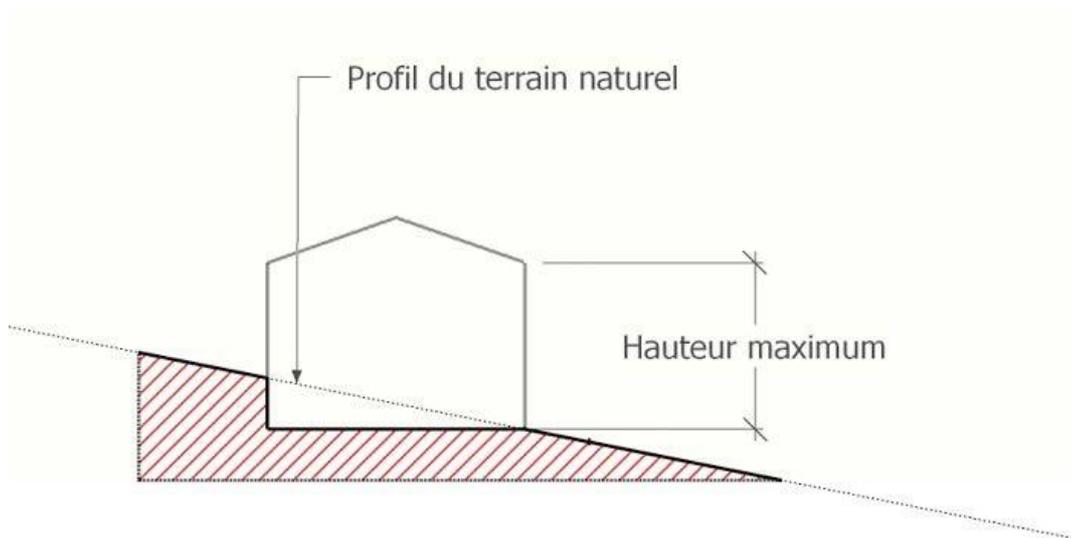




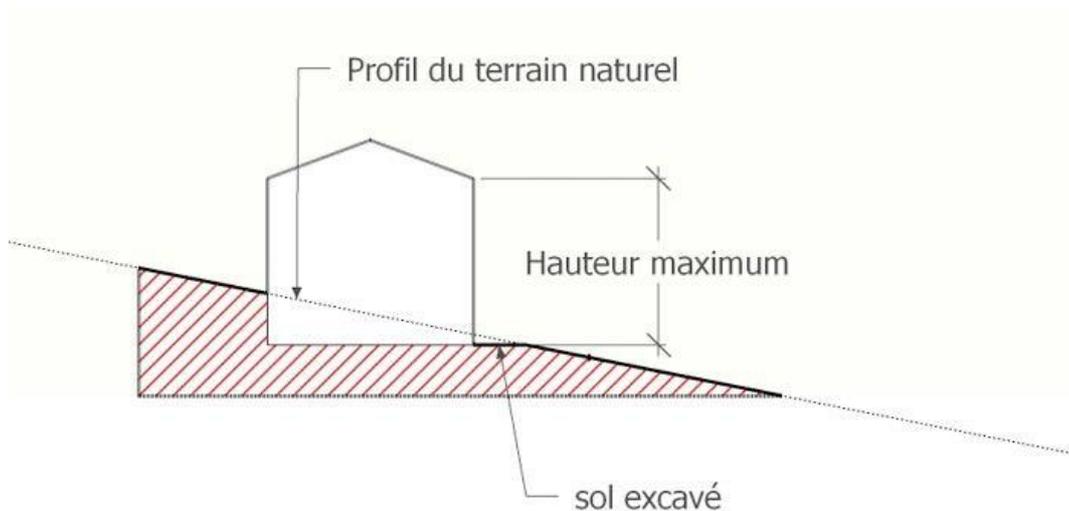
Conditions de mesure des hauteurs :

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

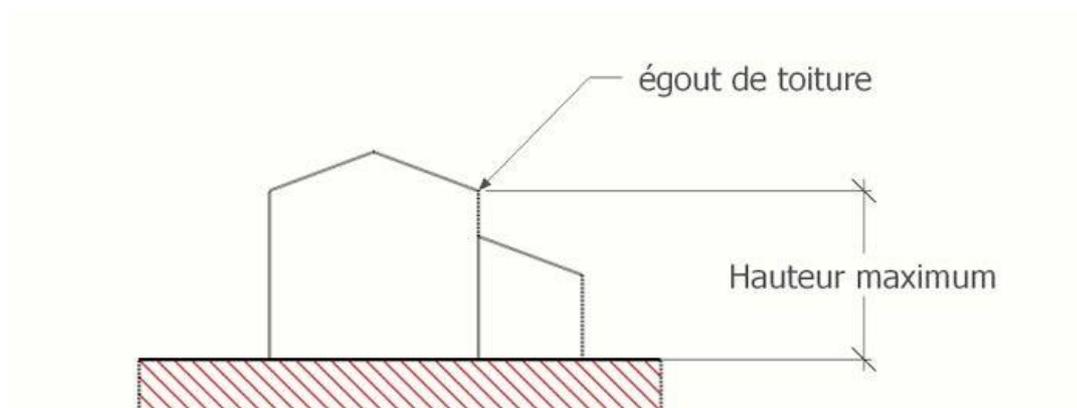


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel

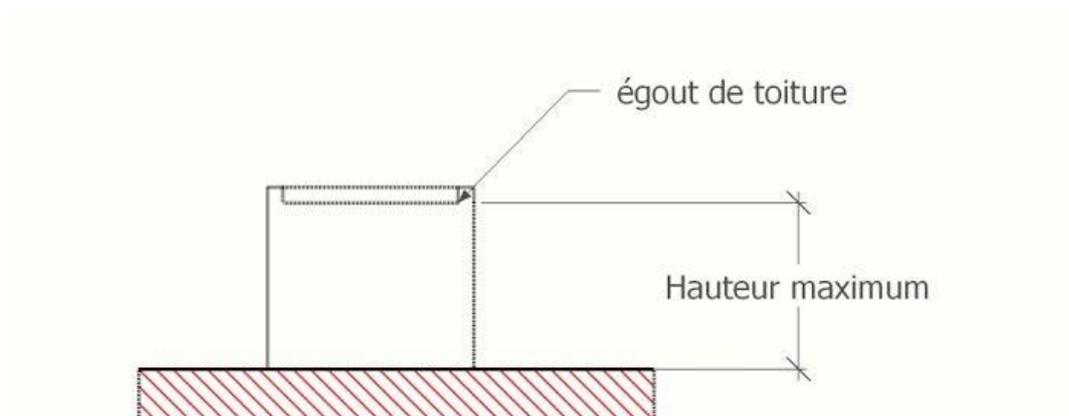


Cas d'une construction avec sol excavé

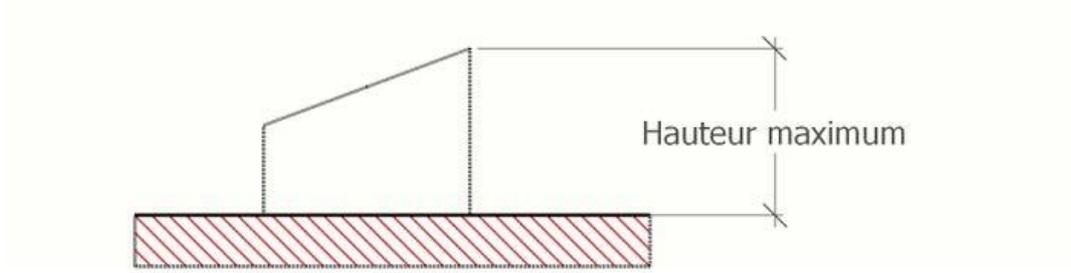
Détermination du point haut



Cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

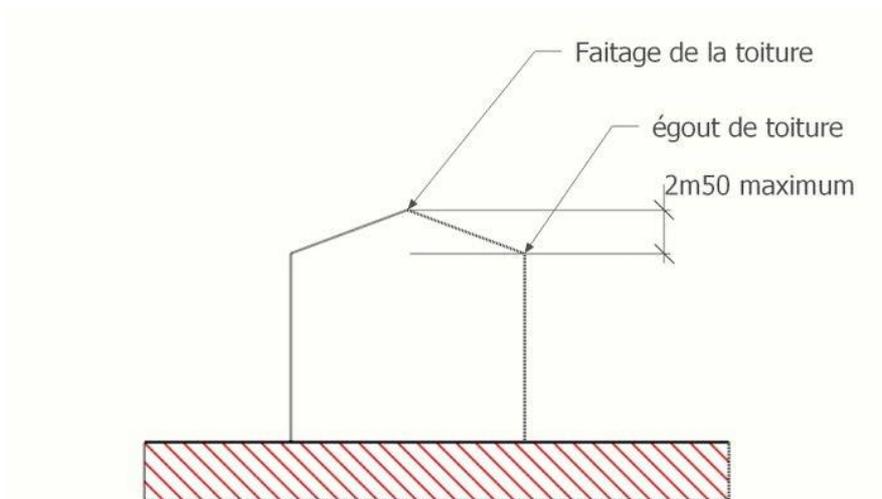


Cas d'une construction avec une toiture-terrasse

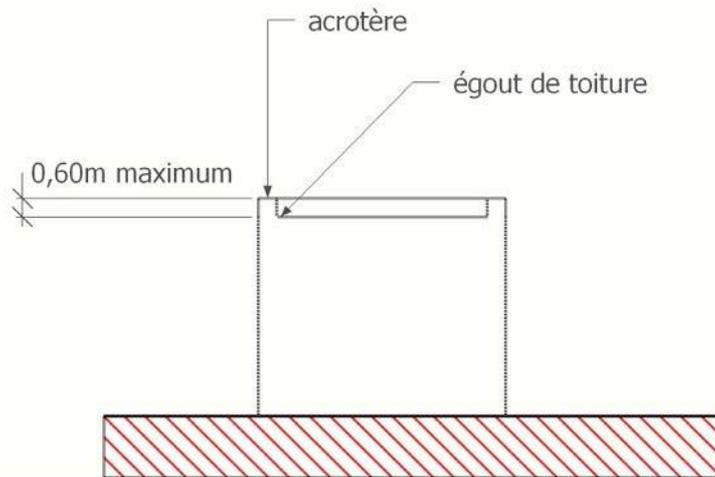


Cas particulier d'une construction avec une toiture à une seule pente

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%)

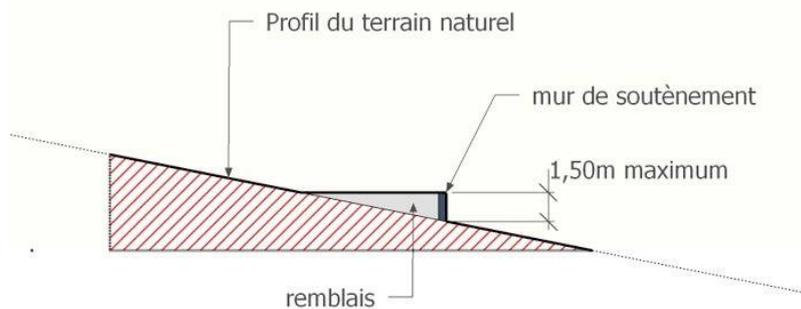


Schéma d'un mur de soutènement simple

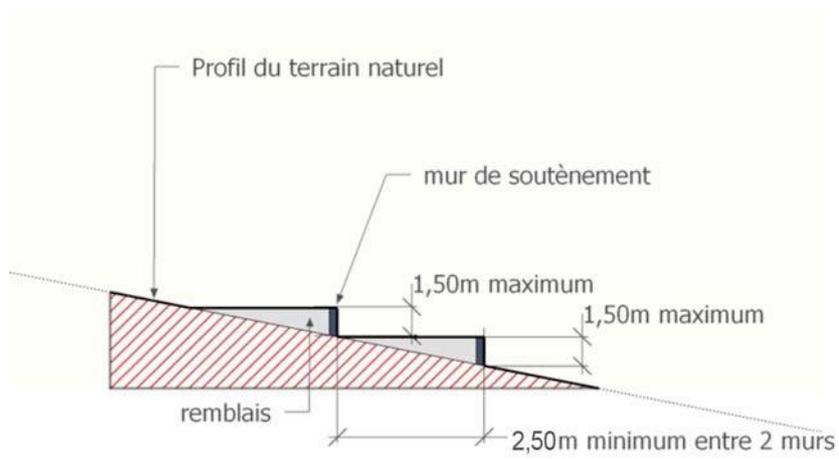


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

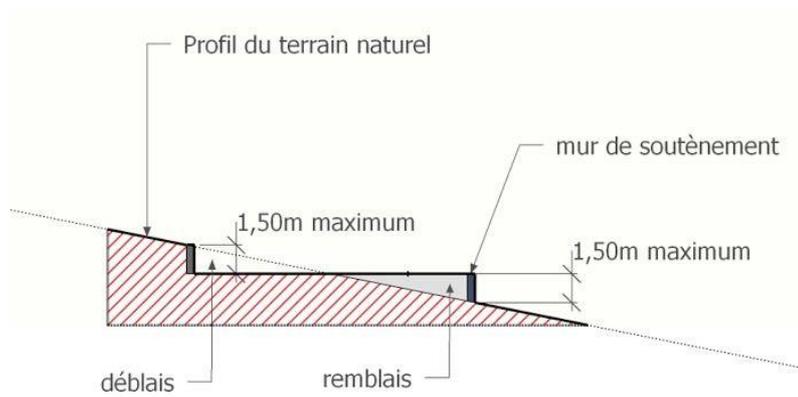


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

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.

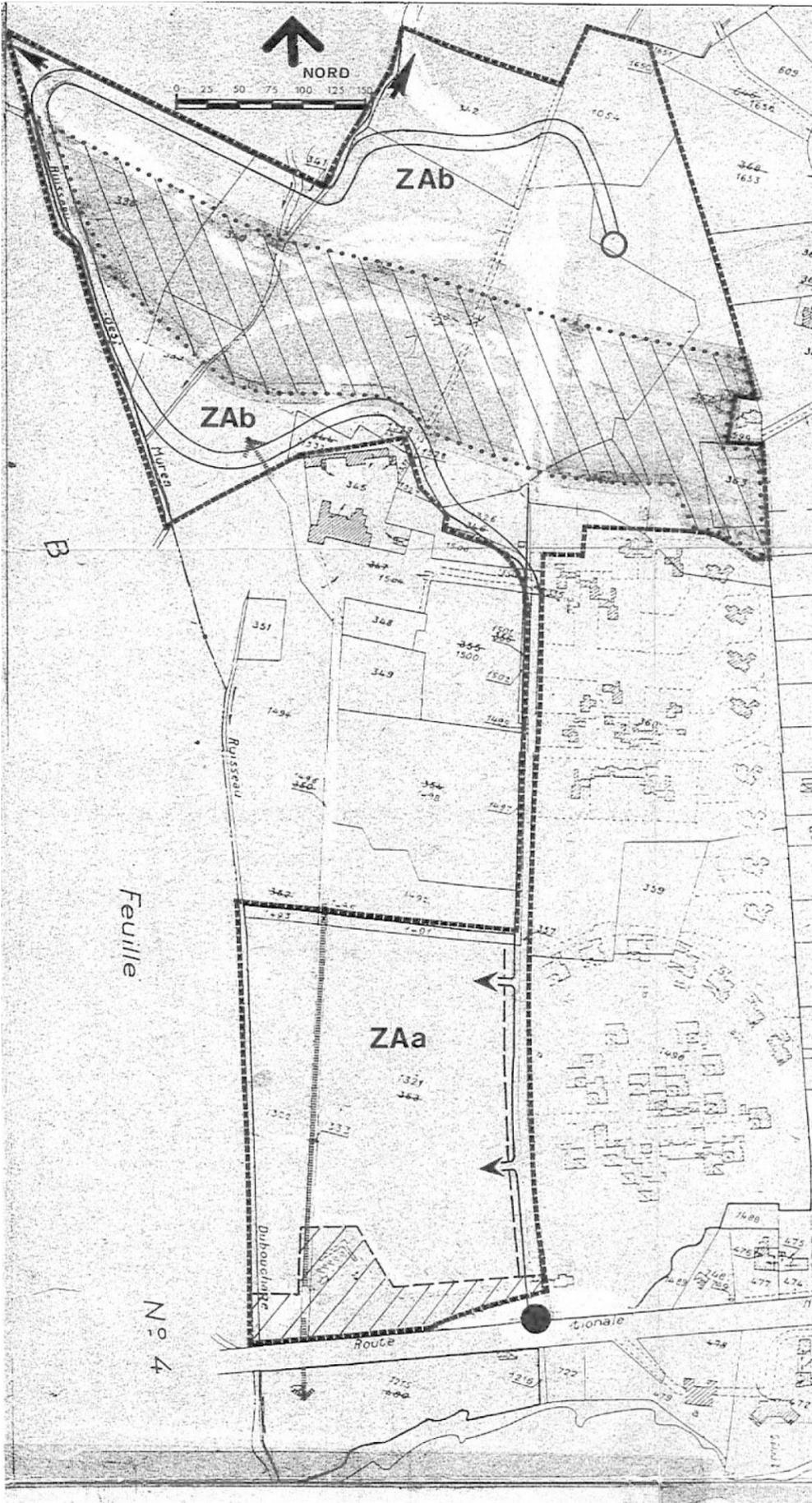
ANNEXE 3

REGLEMENTATION PPRI

ANNEXE 4

REGLEMENT des ZONES U ZAC

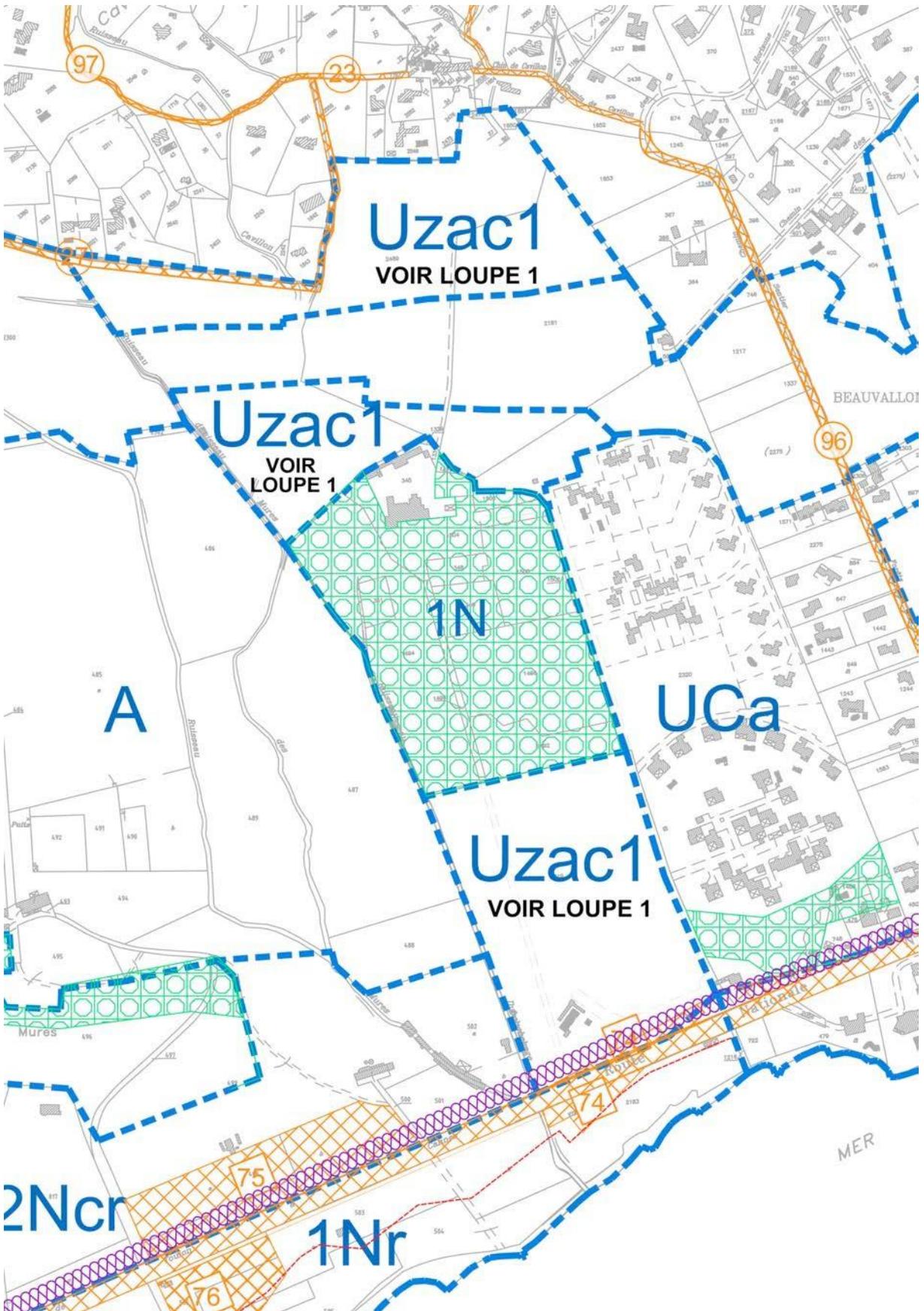
U ZAC 1 - ex ZAC DU BOUCHAGE



légende :

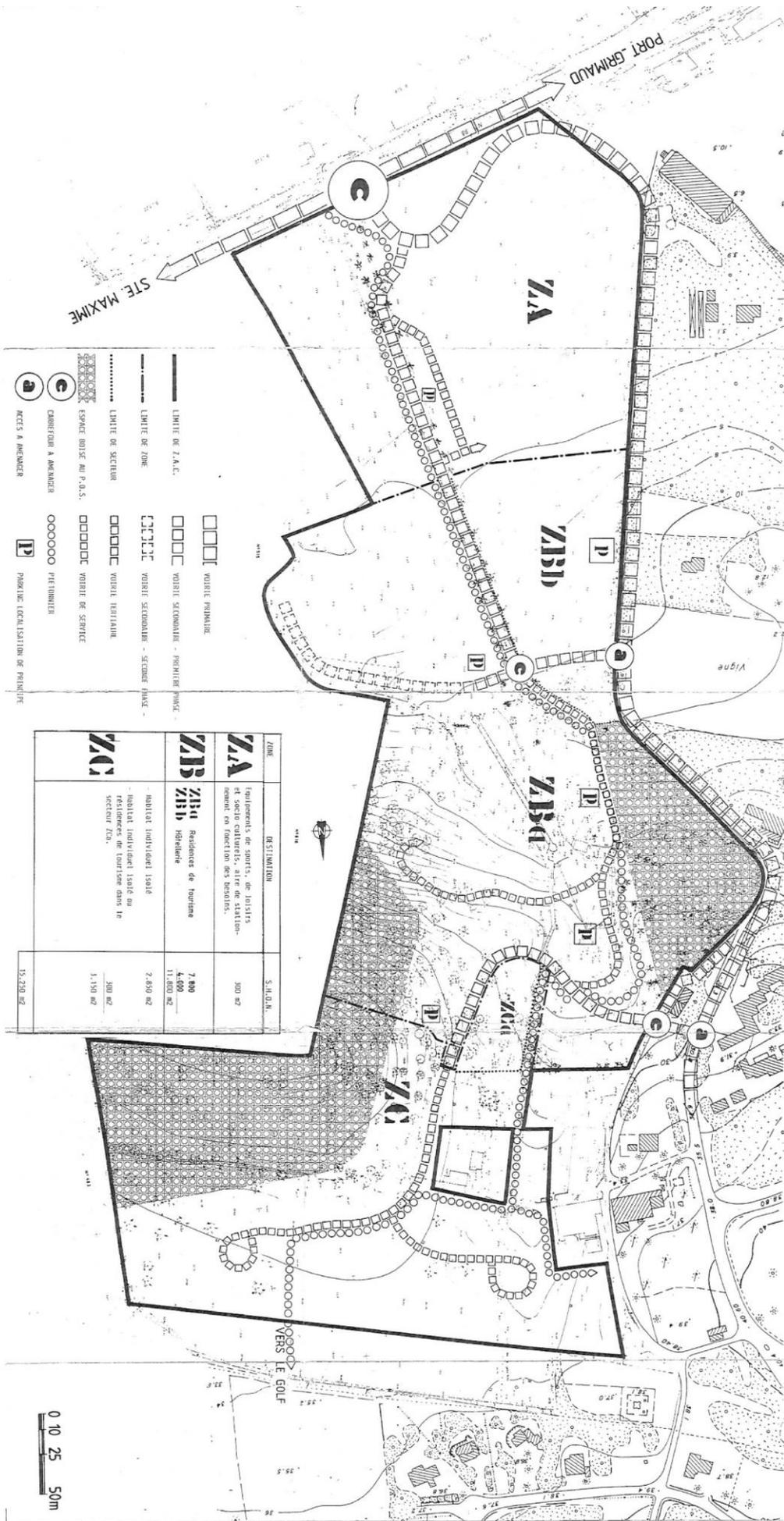
-  périmètre de la ZAC
-  possibilité de sortie
-  localisation de principe de la voirie principale (6m chaussée, 10m plateforme)
-  retrait de construction 5 mètres
-  piétonnier
-  principe d'amorce de voie secondaire
-  périmètre de principe de l'espace réservé au golf et à la promenade pédestre et équestre
-  zone non aedificandi
-  emplacement de principe d'un carrefour à aménager suivant plan joint à la convention

LOUPE 1



ZAC du Bouchage

U ZAC 2 – ex ZAC DES MURES



U ZAC 3- ex 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 autoriser 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

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.

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.

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 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.

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.

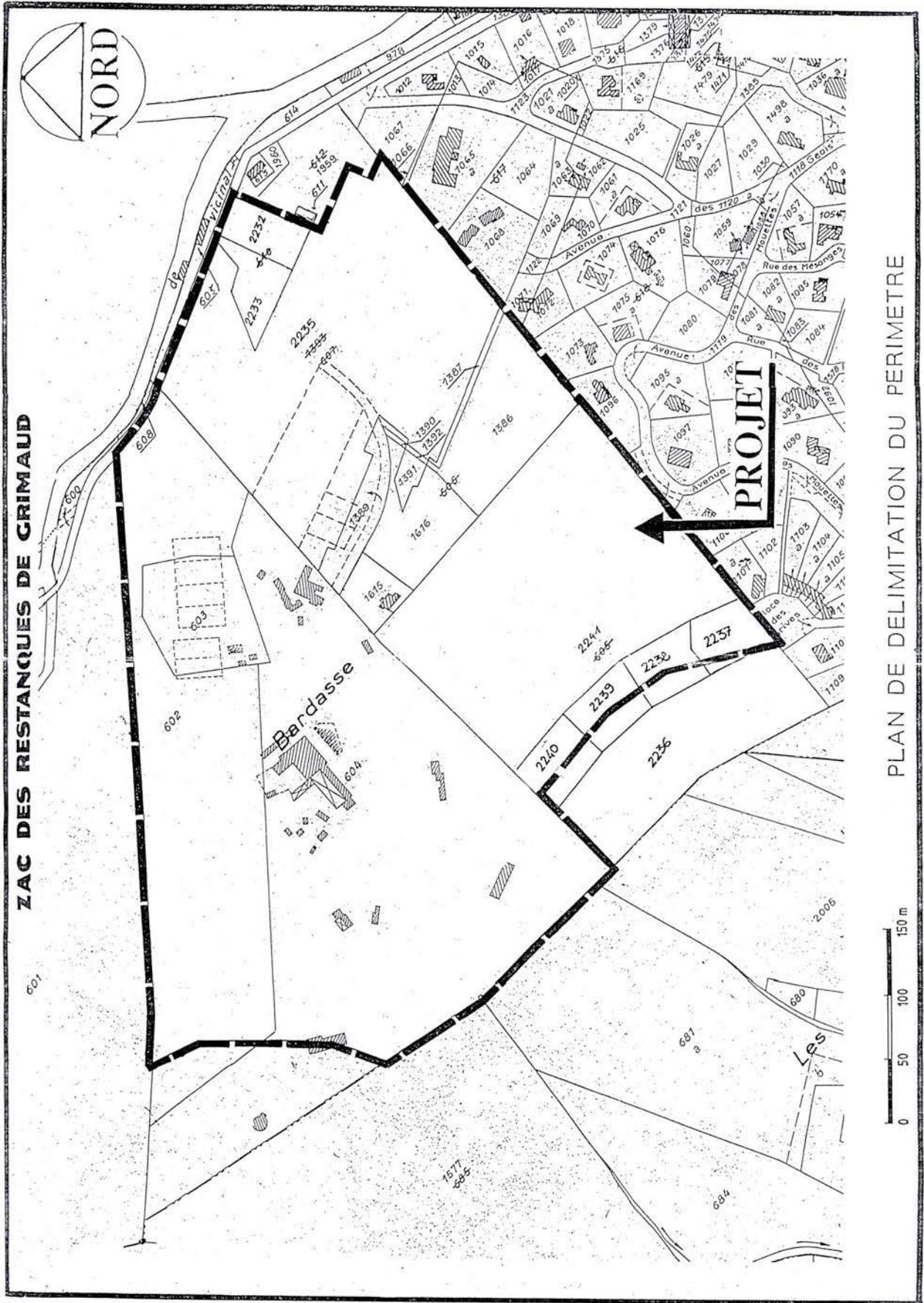
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

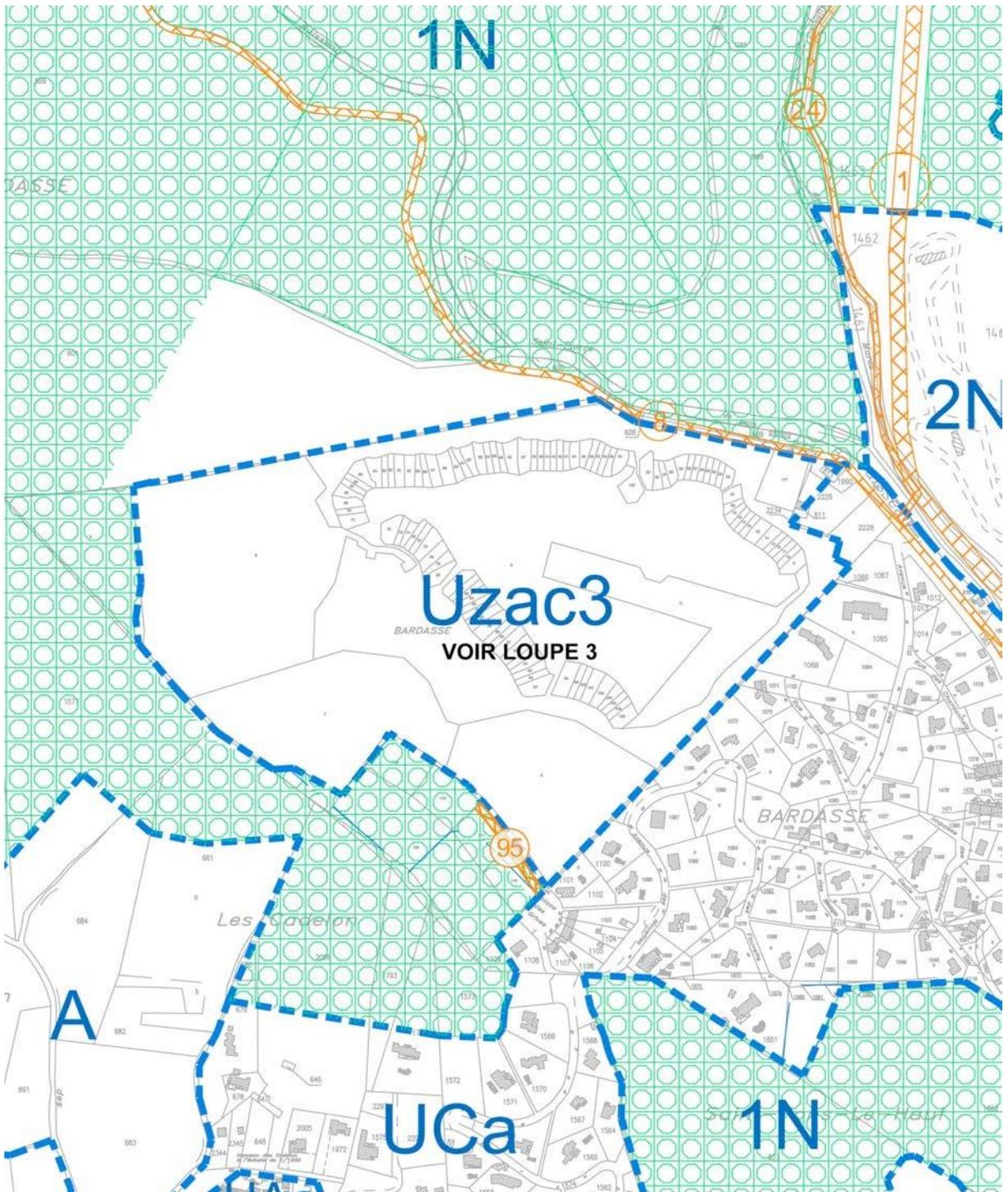
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 pour les habitations uniquement. Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions.

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

Sans objet.



LOUPE 3



ZAC des Restanques

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 d'un 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 réglementer 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 réglementaires 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 réglementation 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 activités 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.

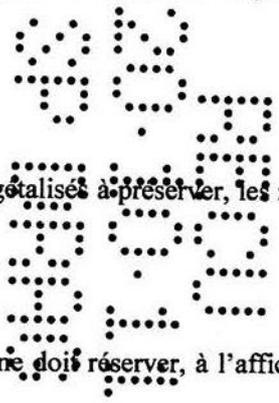
Ils ne peuvent supporter de publicité commerciale.

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.

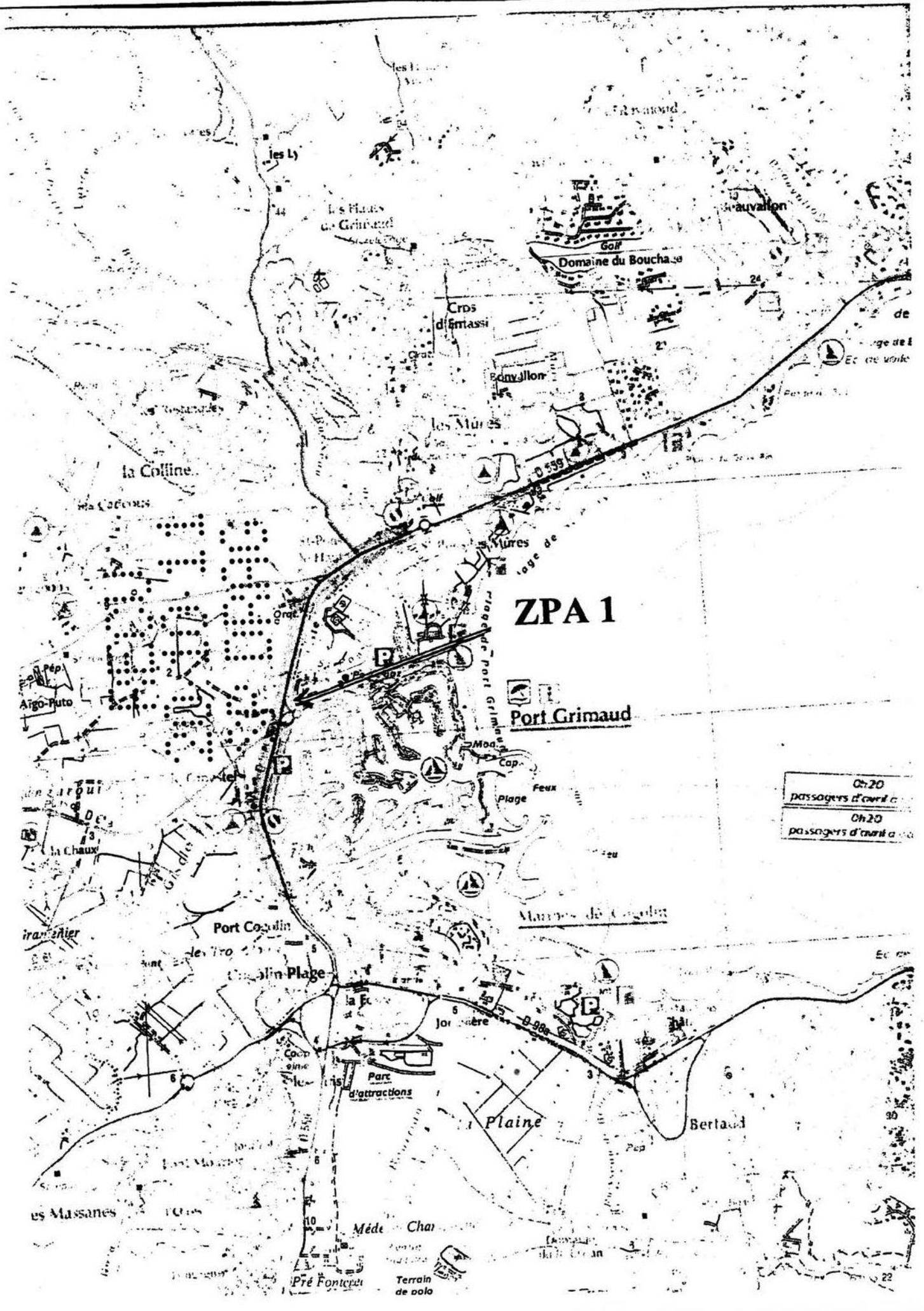


Le Maire :
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Transmis en Sous-Préfecture le :
Publié le :

20 OCT. 2011

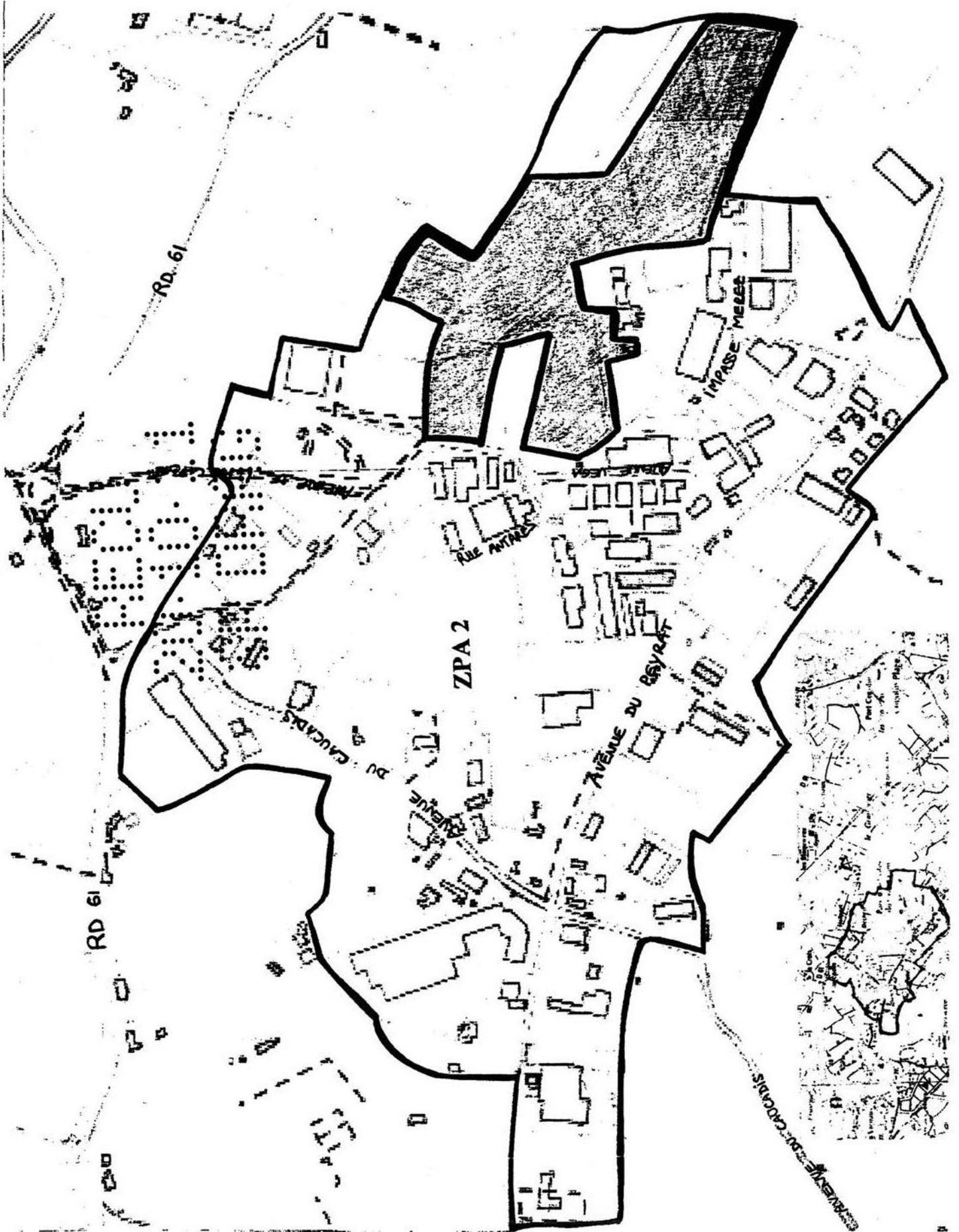
21 OCT. 2011



ZPA 1

Port Grimaud

Ch 20	passagers d'arrêt
Ch 20	passagers d'arrêt



TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 – Champ d’application territorial du plan.....	3
Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols	3
Article 3 – Rappel des procédures.....	4
Article 4 – Division du territoire en zones	5
Article 5 – Adaptations mineures.....	6
Article 6 – Reconstruction de locaux détruits ou démolis depuis moins de dix ans	6
Article 6 bis - Restauration de bâtiments.....	6
Article 8 – Marges de recul par rapport aux cours d’eau.....	7
Article 8 – Zones d’intérêt archéologique	7
Article 9 – Zones de bruit.....	8
Article 10 – Travaux sur bâtiments existants non conformes aux règles du présent P.L.U.....	8
Article 11 – Dispositions particulières des zones soumises à risque de feux de forêt	9
Article 12 – Lotissements ayant maintenu leurs règlements particuliers.....	9
Article 13 – Division d’une unité foncière dans le cas d’un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance.....	9
Article 14 – Disposition spécifique à la coupure d’urbanisation	10
Article 15 – Dispositions spécifiques aux espaces remarquables.....	10
Article 16 – Dispositions générales applicables dans les zones urbaines soumises au risque d’incendie de forêt	11
Article 17 – Zones d’application de l’article 16.....	14
Article 18 – Disposition applicable aux zones de mouvement de terrain	14
Article 19	14
TITRE II - LES ZONES U.....	15
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 SHON SDP totale de l’opération à la réalisation de logements locatifs financés à l’aide d’un prêt aidé de l’Etat	15
CARACTERE DE LA ZONE UA	16
SECTION I NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	16
Article UA 1- Occupations et utilisations du sol interdites	16
Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	16
SECTION II CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL	17
Article UA 3 - Accès et Voirie	17
Article UA 4 - Desserte par les réseaux	17
Article UA 5 - Caractéristiques des terrains	18
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies.....	18
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	19
Article UA 9 - Emprise au sol	19
Article UA 10 - Hauteur des constructions	19
Article UA 11- Aspect extérieur	20
Article UA 12 - Stationnement.....	22
Article UA 13 - Espaces libres et plantations	22
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL	22
Article UA 14- Coefficient d’occupation du sol.....	22
CARACTERE DE LA ZONE UB	23
SECTION I NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	23
Article UB 1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	23
Article UB 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	24
SECTION II CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL	24
Article UB 3- Accès et Voirie	24
Article UB 4- Desserte par les réseaux.....	25
Article UB 5- Caractéristiques des terrains	25
Article UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies	26
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article UB 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
Article UB 9 - Emprise au sol	26
Article UB 10- Hauteur des constructions.....	27

Article UB 11- Aspect extérieur.....	28
Article UB 12- Stationnement.....	30
Article UB 13- Espaces libres et plantations.....	30
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	30
Article UB 14- Coefficient d'occupation du sol.....	30
CARACTERE DE LA ZONE UC.....	31
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	31
Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	31
Article UC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	32
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	33
Article UC 3- Accès et Voirie.....	33
Article UC 4- Desserte par les réseaux.....	33
Article UC 5- Caractéristiques des terrains.....	35
Article UC 7- Implantation des constructions par rapport aux voies.....	35
Article UC 8- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	35
Article UC 9- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	36
Article UC 10- Emprise au sol.....	36
Article UC 11- Hauteur des constructions.....	36
Article UC 12 - Aspect extérieur.....	37
Article UC 13- Stationnement.....	39
Article UC 14- Espaces libres et plantations.....	39
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
Article UC 15- Coefficient d'occupation du sol.....	40
ZONE U ZAC.....	42
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	42
Article U ZAC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	42
Article U ZAC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	42
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	42
Article U ZAC 3- Accès et Voirie.....	42
Article U ZAC 4- Desserte par les réseaux.....	42
Article U ZAC 5- Caractéristiques des terrains.....	42
Article U ZAC 6- Implantation des constructions par rapport aux voies.....	42
Article U ZAC 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	43
Article U ZAC 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	43
Article U ZAC 9- Emprise au sol.....	43
Article U ZAC 10- Hauteur des constructions.....	43
Article U ZAC 11 - Aspect extérieur.....	43
Article U ZAC 12- Stationnement.....	43
Article U ZAC 13- Espaces libres et plantations.....	43
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
Article UZAC 14- Coefficient d'occupation du sol.....	43
CARACTERE DE LA ZONE UE.....	44
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	44
Article UE 1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	44
Article UE 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	44
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	45
Article UE 3- Accès et Voirie.....	45
Article UE 4- Desserte par les réseaux.....	45
Article UE 5- Caractéristiques des terrains.....	46
Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies.....	46
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	46
Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	46
Article UE 9 - Emprise au sol.....	46
Article UE 10 - Hauteur des constructions.....	46
Article UE 11- Aspect extérieur.....	47
Article UE 12- Stationnement.....	48
Article UE 13- Espaces libres et plantations.....	49
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	49

TITRE III - LES ZONES AU..... 50

L'ensemble des zones 1AUA et 2AUA délimite un secteur soumis à la servitude de l'article L.123 -2-d dans lesquelles..... 50

- En 1AUA toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la **SHON SDP** totale de

l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat	50
• En 2AUA toute opération de construction doit affecter au moins 20% de la SHON SDP totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat	50
CARACTERE DE LA ZONE 1AU	51
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	51
Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	51
Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	51
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	52
Article 1AU 3 - Accès et Voirie	52
Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux	54
Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains	55
Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	55
Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	55
Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	55
Article 1AU 9 - Emprise au sol	55
Article 1AU 10 - Hauteur des constructions	55
Article 1AU 11 - Aspect extérieur	56
Article 1AU 12 - Stationnement	58
Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations	59
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	60
Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol	60
CARACTERE DE LA ZONE 2AU	61
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	61
Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	62
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	62
Article 2AU 3 - Accès et Voirie	62
Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux	64
Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains	65
Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	65
Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	65
Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	65
Article 2AU 9 - Emprise au sol	65
Article 2AU 10 - Hauteur des constructions	66
Article 2AU 11 - Aspect extérieur	67
Article 2AU 12 - Stationnement	68
Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations	69
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	70
Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol	70
CARACTERE DE LA ZONE 3AU	71
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	71
Article 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	71
Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	71
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	72
Article 3AU 3 - Accès et Voirie	72
Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux	72
Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains	72
Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	72
Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	72
Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	72
Article 3AU 9 - Emprise au sol	72
Article 3AU 10 - Hauteur des constructions	72
Article 3AU 11 - Aspect extérieur	72
Article 3AU 12 - Stationnement	73
Article 3AU 13 - Espaces libres et plantations	73
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	73
Article 3AU 14 - Coefficient d'occupation du sol	73
TITRE IV - LES ZONES A	74
CARACTERE DE LA ZONE A	75
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	75
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	75
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	75
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	77

Article A 3 - Accès et Voirie.....	77
Article A 4 - Desserte par les réseaux	77
Article A 5 - Caractéristiques des terrains.....	78
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	78
Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	78
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	79
Article A 9 - Emprise au sol.....	79
Article A 10 - Hauteur des constructions	79
Article A 11 - Aspect extérieur	80
Article A 12 - Stationnement.....	81
Article A 13 - Espaces libres et plantations.....	81
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	81
Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol	81
TITRE V - LES ZONES N	82
CARACTERE DE LA ZONE 1N.....	83
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	83
Article 1N 1- Occupations et utilisations du sol interdites	83
Article 1N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	83
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	85
Article 1N 3 - Accès et Voirie.....	85
Article 1N 4 - Desserte par les réseaux	86
Article 1N 5 - Caractéristiques des terrains.....	86
Article 1N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	86
Article 1N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	87
Article 1N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	87
Article 1N 9 - Emprise au sol	87
Article 1N 10 - Hauteur des constructions	87
Article 1N 11 - Aspect extérieur	88
Article 1N 12 - Stationnement.....	88
Article 1N 13 - Espaces libres et plantations.....	89
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	89
Article 1N 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	89
CARACTERE DE LA ZONE 2N.....	90
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	90
Article 2N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	90
Article 2N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	91
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	92
Article 2N 3 - Accès et Voirie.....	92
Article 2N 4 - Desserte par les réseaux	92
Article 2N 5 - Caractéristiques des terrains.....	93
Article 2N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies	93
Article 2N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	93
Article 2N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	93
Article 2N 9 - Emprise au sol	93
Article 2N 10 - Hauteur des constructions	94
Article 2N 11- Aspect extérieur	94
Article 2N 12- Stationnement.....	95
Article 2N 13 - Espaces libres et plantations.....	95
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	95
Article 2N 14- Coefficient d'occupation du sol	95

ANNEXE 1	97
Article 10	97
Cas des terrains dont la pente est supérieure à 10%	97
<i>Schéma d'une excavation simple suivant le profil du terrain naturel</i>	97
Cas des terrains plats (dont la pente est inférieure à 10%)	98
Détermination du point bas	99
Détermination du point haut	100
Limitation de la hauteur au dessus de l'égout de toiture	101
Aménagements de sol (Affouillement – remblais – murs de soutènement).....	102
Cas des terrains plats (dont la pente est inférieure à 10%)	102
<i>Schéma d'un mur de soutènement simple</i>	102
ANNEXE 2	105
CRITERE DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE	105
1. Justifier	105
2. Satisfaire.....	105
3. Répondre	105
ANNEXE 3	107
REGLEMENTATION PPRI.....	107
ANNEXE 4	113
REGLEMENT des ZONES U ZAC.....	113
U ZAC 1 - ex ZAC DU BOUCHAGE	115
U ZAC 2 – ex ZAC DES MURES	133
U ZAC 3- ex ZAC DES RESTANQUES	163
SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	165
SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	166
SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	170
ANNEXE 5	173
RÈGLEMENT DE PUBLICITÉ APPLICABLE SUR LA COMMUNE DE GRIMAUD	173