



*PRÉSERVER LE CARACTÈRE RURAL AUTHENTIQUE DE
RAMATUELLE TOUT EN CONSERVANT LES ATTRAITS
D'UNE STATION BALNÉAIRE AU COEUR DE PAYSAGES
NATURELS ET AGRICOLES DE QUALITÉ*

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT



ÉLABORATION DU POS

Rendue publique par arrêté municipal du 27 juin 1986
Approuvée partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987

RÉVISION N° 1

Approuvée par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

RÉVISION N° 2 - ÉLABORATION PLU

Approuvée par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006

MODIFICATION N° 1

Approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014

RÉVISION N°3 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Approuvée par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018

Provence Urba Conseil

19 route de Puyloubier

13 530 Trets

Tel : 04. 42. 61. 92. 65

provenceurbaconseil@sfr.fr



VOLUME I : Zones et articles

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 7 |
| Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaines | 9 |
| Titre I - chapitre I - zone UA..... | 10 |
| Titre I - chapitre II - zone UB..... | 20 |
| Titre I - chapitre III - zone UC..... | 28 |
| Titre I - chapitre IV - zone UE..... | 39 |
| Titre I - chapitre V - zone UP..... | 46 |
| Titre II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .57 | |
| Titre II - chapitre I - zone AUT..... | 59 |
| Titre III - Dispositions applicables à la zone agricole | 63 |
| Titre III - zone A..... | 64 |
| Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles ..77 | |
| Titre IV - zone N..... | 78 |
| Glossaire du Règlement | 91 |

VOLUME II : Annexes du Règlement

| | |
|---|------------|
| Annexe 1 : Prescriptions de protection du patrimoine | 100 |
| Annexe 2 : Sites ou vestiges archéologiques | 110 |
| Annexe 3 : Définition des installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdite - du Titre I | 114 |
| Annexe 4 : Conditions de mesure des hauteurs des constructions autorisées | 116 |
| Annexe 5 : Annexe à la zone A - Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de construction directement nécessaires à son activité | 124 |
| Annexe 6 : Etude chromatique et palette couleurs | 128 |
| Annexe 7 : Les bâtiments agricoles remarquables bénéficiant d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme | 142 |

Volume 1

PREAMBULE

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

Le code de l'urbanisme rappelle que le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

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

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

De plus, le territoire Ramatuellois comprend également des servitudes d'utilité publique qui constituent des limitations administratives au droit de propriété et aux dispositions du présent règlement, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat collectivité locale...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes de statut privé exerçant une activité d'intérêt général (concessions de canalisations...). Le plan général et la liste des servitudes d'utilité publique sont annexés au PLU (*annexe n°5.2*).

En outre, un règlement local de publicité encadre l'affichage, les publicités, enseignes et préenseignes sur le territoire communal et adapte la réglementation nationale aux spécificités locales.

Cet ensemble de règles s'applique au territoire communal et encadre la délivrance de permis de construire, mais également certains usages du sol qui ne sont pas soumis à une formalité préalable (dépôts, ...). Avant tous travaux susceptibles d'altérer la qualité du paysage ou de le modifier, les porteurs de projets d'aménagements (constructions, installations, abattages d'arbres, pose d'enseignes, préenseignes, etc.) sont invités à se renseigner en tant que de besoin auprès des professionnels compétents et du service municipal de l'urbanisme.

NB. Le présent Règlement comporte un volume I (Zones et articles) et un volume II (Annexes) qui en constitue une partie intégrante et a également valeur réglementaire (protection du patrimoine architectural, sites ou vestiges archéologiques, etc.).

Des extraits du Rapport de présentation figurent en tête du Règlement de chaque zone ou dans les marges du Règlement. Il s'agit d'explications ou de commentaires qui n'ont pas de valeur réglementaire.

Titre I - Dispositions
applicables aux
zones urbaines

TITRE I - CHAPITRE I - ZONE UA

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

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

La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs :

- *Un secteur UAa : recouvre la partie du village ancien, autrefois entourée de remparts et où la configuration des rues ne permet pas le passage des automobiles.*
- *Un secteur UAc correspondant au hameau mixte d'habitat et d'activités du Colombier.*
- *Un secteur UAh : hameau nouveau des Combes Jauffret, intégré à l'environnement.*
- *Un secteur UAm : correspondant au hameau du Merlier.*

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

1. Les installations et dépôts définis à l'Annexe n°3 du présent Règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sols ou remblais.
3. Les constructions à usage d'entrepôt.
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélistations.
7. L'activité de restauration en secteur UAc.
8. Dans le secteur de protection du centre historique repéré sur le document graphique ainsi que dans le secteur UAc, la transformation des surfaces à destination de « Commerce et activités de service » ou d'« Artisanat et commerce de détail » et « Bureau » (au sens de la réglementation) existantes sur rue en une destination autre que « Commerce et activités de service » ou « Artisanat et commerce de détail » et « Bureau ».

ARTICLE UA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Dans le secteur UAh : les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - a. qu'elles se présentent sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement,

- b. que la surface de plancher soit répartie comme suit, avec des variations possibles de plus ou moins 5 % :
 - i. 30 % d'accession aidée à la propriété,
 - ii. 30 % de logements en accession à prix maîtrisé,
 - iii. 40 % de locatif social.
2. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la sécurité civile et du ramassage des ordures ménagères, dont l'emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAa.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau

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

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de 5 mètres de l'axe du ruisseau de la Liquette.

- c. A l'intérieur de cette marge de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés du ruisseau, la servitude s'applique dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

2.2. Eaux usées

- a. Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.
- c. En raison de leur localisation, les constructions qui constituent le groupe d'habitation du Merlier, au quartier de Camarat, sont autorisées à se raccorder à un dispositif d'assainissement indépendant du réseau public d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement.

2.3. Rejets industriels

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

3. Téléphone et électricité

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

ARTICLE UA5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Les constructions doivent être implantées :
 - a. soit en limite du domaine public,
 - b. soit en respectant l'implantation des constructions existantes sur le terrain,
 - c. soit en continuité de l'implantation des constructions sur les terrains contigus.
2. Dans le secteur UA_h : Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit à une distance au plus égale à 5 mètres de cette limite, et en toute hypothèse dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite du domaine public.
3. Dans le secteur UA_c : A l'exception des extensions de constructions existantes et de leurs annexes, les constructions nouvelles doivent respecter une distance minimale depuis les voies de :
 - a. 10 mètres de l'axe de la R.D. 61 et de la R.D. 93,

- b. 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
4. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans le cas de :
- a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,
 - b. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
5. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
6. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées :
- a. soit sur la limite séparative,
 - b. soit en recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Cette distance de recul est portée à 4 mètres en secteur UAc,
 - c. soit en respectant l'implantation des constructions existantes sur la parcelle.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans le secteur UA_h : L'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 5800 m².
2. Dans le secteur UA_c : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain constructible.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

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

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est définie et mesurée comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout du toit par rapport à la voie publique ne peut excéder 9 mètres (R+2) pour toutes les constructions. Les travaux sur les constructions existantes d'une hauteur supérieure à 9 mètres, ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur.
3. La hauteur au-dessus de l'égout de toiture ne peut dépasser 2,5 mètres.
4. La zone UA est concernée par deux servitudes « *non altius tollendi* » portées au document graphique du Règlement :
 - a. Dans le périmètre de la servitude "*non altius tollendi n°1*", la hauteur à l'égout du toit par rapport à la voie publique ne peut excéder 6 mètres maximum.
 - b. Dans le périmètre de la servitude « *non altius tollendi n°2* » :
 - i. la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage des constructions qui les joutent ; tout projet portant une atteinte significative à la perspective remarquable sur la plaine depuis la rue Victor-Léon pourra être refusé ;
 - ii. les travaux sur les constructions existantes ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur au faîtage.
5. Dans le secteur UAc, la hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de 7 mètres. En cas de toiture terrasse ou de toit plat végétalisé, la hauteur peut être portée à 7,5 mètres.
6. Dans le secteur UAm, la hauteur des constructions existantes avant l'approbation du plan local d'urbanisme ne peut être augmentée.
7. Dans le secteur UAh, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé afin de faciliter l'insertion des parkings en sous-œuvre tout en réduisant le terrassement du site, dans la limite de 0,50 mètre. Ponctuellement, cette hauteur peut encore dépasser de 1,50 mètre en cas d'accident de relief.
8. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits.
- c. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- d. Dans les secteurs UAc et UAh, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

2. Constructions existantes

- a. Les modifications de façades et de couvertures ou leur remise en état respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, ces interventions sont l'occasion du rétablissement des éléments architecturaux caractéristiques de l'architecture traditionnelle.
- b. Les éléments du patrimoine architectural recensés dans l'Annexe n°1.1 du présent Règlement, doivent être préservés. Tous travaux réalisés sur des bâtiments supportant les éléments recensés doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

3. Toutes constructions

3.1 Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°6. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

3.2 Toitures

- a. Dans les secteurs de protection du centre historique indiqués au document graphique, les couvertures des constructions devront satisfaire aux dispositions suivantes :
 - i. Pente des toitures :
 - Les toitures terrasse, les terrasses en toitures et les édifices techniques en toiture sont interdits.
 - La couverture des constructions doit être réalisée en toiture à une ou deux pentes, comprises entre 27 % et 35 %. L'orientation générale du faitage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée.
 - ii. Matériaux de couverture :
Hormis pour les réfections à l'identique de toitures en tuiles mécaniques plates, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal » anciennes ou vieilles. Le ton de ces

*Le village perché de Ramatuelle est un témoin des formes urbaines et paysages caractéristiques de la Provence historique. Toitures de tuiles à deux pentes, couleurs, matériaux et formes des menuiseries sont des éléments de ce patrimoine et doivent être préservés à ce titre pour conserver son aspect pittoresque au village ceint autrefois de remparts. C'est pourquoi **sont interdites les toitures terrasses, les portes de garage métalliques et/ou basculantes, les volets roulants ou autres produits industriels**. De par leur covisibilité avec le village ancien, les rues créées au XIXème siècle sont soumises aux mêmes prescriptions.*

tuiles doit s'harmoniser avec la tonalité générale des tuiles dans le quartier.

iii. Descentes et gouttières :

Les descentes et gouttières conservent leurs dispositions traditionnelles en zinc, avec dauphin en fonte le cas échéant.

b. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.

3.3 Façade

- a. Les façades des bâtiments à édifier et leurs menuiseries s'inscrivent dans la gamme des techniques traditionnelles à la chaux et les teintes définies dans la palette annexée au présent Règlement (Annexe n°6.1).
- b. Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottassés ou grattés fin.
- c. Les climatiseurs et paraboles en façade, visibles depuis la voie publique, sont interdits.
- d. Pour les constructions édifiées avant 1960 inscrites dans les secteurs de protection du centre historique indiqués au document graphique, les couleurs de façades sont obtenues par badigeon de chaux ou peinture à la chaux. Les enduits teintés dans la masse sont interdits.

3.4 Clôtures et portails

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

3.5 Ouvertures

La hauteur des fenêtres et des portes piétonnes doit être plus importante que leur largeur et se conformer à la proportion des ouvertures traditionnelles.

Des ouvertures de proportions différentes pourront être admises :

- a. Dans le secteur UA_h à condition que leur intégration architecturale en assure la discrétion, et respecte la logique architecturale de l'ensemble.
- b. Dans le secteur UA_m à condition qu'elles respectent la logique architecturale de l'ensemble.

3.6 Volets, store et menuiserie

- a. Les portes de garages doivent respecter l'aspect des portes de remises traditionnelles du village. Les portes de garages basculantes et métalliques sont interdites.
- b. Dans le secteur UAa, les volets roulants et/ou de type industriel sont interdits.
En cas d'impossibilité, les volets sont intérieurs ou rabattables en tableau des baies.
- c. Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau métallique, celui-ci est de type ajouré et doit être placé à l'intérieur derrière la vitrine.

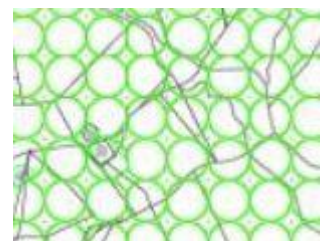
ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
2. Dans le secteur UA_h :
 - a. 2 places de stationnement par logement.
 - b. 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
3. Dans le secteur UA_c :
 - a. Habitat : 1 place par logement augmentée d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher supplémentaire. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux par logement.
 - b. Activités artisanales ou industrielles : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - c. Commerce, bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
4. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
5. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
6. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

Compte tenu de la configuration du village et afin d'encourager la création de logements permanents, il n'est pas exigé de places de stationnements pour les constructions à vocation d'habitat en zone UA.

ARTICLE UA13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

2. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et des paysages.
3. Les espaces libres de toutes constructions doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. Les surfaces artificialisées doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :
 - a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
 - b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable.
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
6. Les enrochements cyclopéens sont interdits.
7. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
 - a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau,
 - b. 5 mètres de chacune des rives du ruisseau de la Liquette, des ruisseaux temporaires et de l'axe des fonds de vallons.A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
8. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

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

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE I - CHAPITRE II - ZONE UB

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

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

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

1. Les installations et dépôts visés dans l'Annexe n°3 du présent Règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sols ou remblais.
3. Les constructions à usage exclusif d'entrepôt.
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélistations.

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

Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la sécurité civile et du ramassage des ordures ménagères, dont l'emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau

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

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages ou fossés susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- b. Le raccordement du terrain à la voie publique comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- c. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- d. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, notamment par réduction des capacités d'écoulement des ruisseaux ou fossés. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- e. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties, à moins de :
 - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
 - ii. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes s'appliquent dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords. La prudence est également de mise en ce qui concerne les fossés afin de prévenir des dommages plus ou moins importants aux constructions et installations.

2.2. Eaux usées

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

3. Téléphone et électricité

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

ARTICLE UB5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes.
2. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et d'une intégration optimale au site environnant. sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées :
 - a. soit sur la limite séparative,
 - b. soit en recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de la restauration, l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.
4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à :
 - a. 40 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450 m² par unité foncière.
 - b. Pour les annexes:
 - iii. 4 % pour les bassins constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 100 m². La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
 - iv. 20 m² maximum pour les pool-houses,
 - v. 20 m² maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée,
 - vi. 12 m² maximum pour les abris de jardin,
 - vii. 60 m² pour les abris à voitures.
2. Une emprise au sol différente peut être autorisée pour les piscines et pool-houses d'établissements à caractère hôtelier à condition qu'elles soient parfaitement intégrées dans l'environnement.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de :
 - a. 6 mètres.
 - b. 3,50 mètres pour les annexes.
3. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
 - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère.
 - b. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.
4. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits
- c. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- d. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

2. Toutes constructions

2.1. Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°6. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

2.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.
- b. Toitures terrasses, lorsqu'elles sont autorisées :
 - i. elles doivent être non accessibles et,
 - ii. elles doivent être traitées en protection lourde et végétalisées, sauf lorsque la surface non étanchée du terrain ne permet pas d'assurer la rétention des eaux pluviales et conduit à retenir la technique dite *du « toit stockant »*.

2.3. Façades

- a. Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être lissés, frottassés ou grattés fin dans la palette annexée au présent Règlement (Annexe n°6.1).
- b. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.4. Clôtures et portails

- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
 - i. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent s'intégrer harmonieusement dans le voisinage, en relation notamment avec les clôtures aux alentours ainsi qu'avec l'architecture de l'immeuble à protéger.
 - ii. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
 - haies vives d'essences locales mélangées,
 - grillages végétalisés,

- éléments de ferronnerie,
- éléments de bois.

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

- b. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.

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

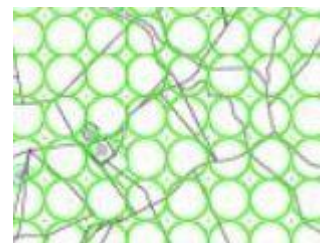
ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Le nombre de places de stationnement est au minimum de :
 - a. Pour la première tranche entamée de 150 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement.
 - b. Puis 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.
4. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
5. La capacité de stationnement des bâtiments en véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'en vélos doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
6. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique. Un minimum de trois places de stationnement par construction à vocation d'habitat est prescrit, de telle sorte que les propriétaires, sur des terrains relativement vastes, puissent eux-mêmes adapter le nombre de places à leur style de vie. En cas d'activité commerciale, les prescriptions sont plus normatives, étant donné que l'accueil d'un public significatif est alors présumé.

ARTICLE UB13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.
2. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 50 % de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. La zone UB est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires.

Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.

A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.

5. Les surfaces artificialisées doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :
 - a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
 - b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
7. Les enrochements cyclopéens sont interdits.
8. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties, à moins de :
 - a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
 - b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes s'appliquent dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
9. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
10. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer,.... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce.

Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE I - CHAPITRE III - ZONE UC

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

Zone résidentielle ancienne d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont essentiellement édifiées en ordre discontinu et regroupées en agglomération. Elle recouvre les lotissements des quartiers de Pampelonne centre et de l'Escalet, reliefs proches du rivage auxquels la commune entend conserver un aspect végétal prédominant en y évitant la densification du bâti qui doit demeurer discret.

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

Dans cette zone proche du rivage et sensible en termes de paysage, les bâtiments compensent leur consommation d'espace par des performances énergétiques et environnementales renforcées.

La zone comprend également un secteur UCb spécifique de copropriétés présentant une forte originalité en termes de forme urbaine et de structure foncière.

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

1. Les installations et dépôts visés dans l'Annexe n°3 du présent Règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sols ou remblais.
3. Les constructions à usage d'entrepôt.
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélistations.

ARTICLE UC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Dans le secteur UCs, les constructions à usage d'habitat, à condition :
 - a. qu'elles se présentent sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement,
 - b. que la surface de plancher, hormis les constructions existantes et les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit à usage de logement pour salariés saisonniers et conformes aux normes en vigueur pour ce type de logement,
 - c. que les constructions à réaliser, hormis les constructions existantes et les équipements publics ou d'intérêt collectif, soient démontables ou transportables.
2. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible et d'être implantés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation. Ils peuvent être implantés au-delà des

30 mètres lorsque cela permet une meilleure intégration du projet dans son environnement.

3. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10 %, à condition que :
 - a. les affouillements soient nécessaires à la construction,
 - b. les déblais soient limités au volume de la construction, de son accès et de ses places de stationnement,
 - c. les déblais soient réalisés de manière à ne pas dépasser la hauteur de la construction et qu'ils soient invisibles depuis l'extérieur du terrain.
4. Dans le secteur UCb, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture et dans le volume des constructions sans porter atteinte à l'aspect général de l'ensemble architectural ou au paysage, les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de copropriété dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par lot.
5. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la sécurité civile et du ramassage des ordures ménagères, dont l'emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau

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

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention.
- c. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.
- d. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- e. Le raccordement à la voie publique de l'accès au terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- f. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
 - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
 - ii. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Un réel problème d'aggravation des volumes d'eaux de ruissellement se pose dans la zone UC, anciennement lotie, densément bâtie et occupée, avec des déclivités importantes. Dans ces conditions géographiques, la prolifération des surfaces imperméabilisées met progressivement en péril nombre de propriétés privées, ainsi que les ouvrages collectifs ou publics situés à l'aval. Il est donc nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et de :

- 1) prévoir des dispositifs de rétention ralentissant l'écoulement des eaux de pluie chaque fois que sont réalisés des travaux de rénovation,
- 2) limiter les surfaces imperméables pour favoriser au maximum l'infiltration dans les sous-sols d'eaux pluviales qui profite ainsi à la végétation environnante.

Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.

Dans tous les cas, l'imperméabilisation des sols donnera lieu à la canalisation et à la rétention des rejets, et à l'écrêtement des débits de fuite dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des Règles générales établies par la *Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature* de la préfecture du Var.

2.2. Eaux usées

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

3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain

privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.

- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

ARTICLE UC5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Les constructions, sont au minimum distantes :
 - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93.
 - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61.
 - c. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants :
 - a. extensions et rénovations des constructions existantes.
 - b. terrain dont la pente est supérieure à 20 %, le garage pouvant alors être indépendant et implanté en limite de propriété, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sur la propriété.
 - c. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
 - d. terrain situé dans le périmètre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres.
3. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
4. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies, dans le cas de :

- a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,
 - b. construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
 - c. murets nécessaires au soutènement d'allées ou restanques,
 - d. fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge du bâtiment à construire ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen.
3. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
 4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

2. L'emprise au sol des constructions est limitée à :
 - a. 20 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450 m² par unité foncière.
 - b. Pour les annexes:
 - i. 4 % pour les bassins constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 100 m². La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
 - ii. 20 m² maximum pour les pool-houses,
 - iii. 20 m² maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée,
 - iv. 12 m² maximum pour les abris de jardin,
 - v. 60 m² pour les abris à voitures.
3. Dans le secteur UCs, l'emprise au sol est limitée à 6 % de la surface totale du terrain constructible.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UCb mais sous réserves des conditions prévues à l'article UC2.4.
5. Ces dispositions sont modulées à l'article 15 relatif aux bâtiments à énergie positive.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

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

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement. Les maximums énoncés au présent article sont modulés en faveur des constructions à énergie positive suivant les dispositions spécifiées à l'article UC15.
2. La hauteur à l'égout de toiture doit respecter les maximums suivants :
 - a. 3,50 mètres pour au moins 90 % et 6 mètres pour au plus 10 % de l'emprise au sol de la construction principale.
 - b. En cas de toiture terrasse et à la condition que soit démontrée une parfaite insertion dans le paysage, une sur-toiture d'une hauteur de 6 m sur la partie de construction ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur.
 - c. 3,50 mètres pour les annexes.
3. Dans le secteur UCs, la hauteur à l'égout du toit est limitée à un maximum de :
 - a. 3,50 mètres pour toutes les constructions,
 - b. En cas de toiture-terrasse, les sur-toitures sont interdites
4. Dans le périmètre de la servitude « *non altius tollendi n°4* », la hauteur à l'égout de toiture est limitée à un maximum de :
 - a. 3,50 mètres pour toutes les constructions.
 - b. En cas de toiture-terrasse, les sur-toitures sont interdites.
 - c. S'il est démontré par une étude paysagère une absence d'impact sur le paysage, les règles du point 2 du présent article sont applicables.
5. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
 - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère, éventuellement complétée d'un garde-corps de telle sorte que la hauteur de l'acrotère complétée du garde-corps ne dépasse pas 1 mètre.
 - b. 2,50 mètres dans le cas du faitage d'une toiture à pentes.
6. Sous l'emprise au sol de la construction principale peut être autorisée la réalisation d'un sous-sol d'une hauteur maximale de 3 mètres.
7. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- b. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits
- c. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- d. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

2. Toutes constructions

2.1. Coloris des bâtiments

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°6. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

2.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.
- b. Seules les toitures terrasses d'une hauteur maximale de 3,50 mètres peuvent être aménagées pour être rendues accessibles. Les toitures terrasses accessibles doivent être aménagées en visant une transparence maximale de façon à réduire au strict minimum leur impact visuel, en privilégiant matières naturelles, et couleurs en accord avec le paysage naturel alentour. Leurs périphéries sont protégées par des garde-corps pratiquement invisibles en vue frontale, en métal, bois ou verre. Au-dessus des garde-corps est interdit tout autre dispositif quelle qu'en soit la matière, tels que faux moellons de pierres, fausses briques.
- c. Les sur-toitures prennent la forme d'une lame mince pratiquement invisible en vue frontale et supportée par des poteaux discrets.

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

2.3. Façades

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

2.4. Clôtures et portails

- a. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, y compris un mur bahut éventuel dont la hauteur ne doit pas dépasser 50 cm.
 - iii. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent s'intégrer harmonieusement dans le voisinage, en

relation notamment avec les clôtures aux alentours ainsi qu'avec l'architecture de l'immeuble à protéger.

- iv. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
- haies vives d'essences locales mélangées,
 - grillages végétalisés,
 - éléments de ferronnerie,
 - éléments de bois.

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

- b. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.
 c. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
 d. Lorsqu'elles jouxtent une plage, les clôtures doivent être sans mur bahut et conçues de telle sorte qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'avancée de la mer et soient perméables aux vagues.

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

2.5. Eclairages extérieurs

L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel, le paysage et les espèces nocturnes.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Le nombre de places de stationnement est au minimum, suivant la destination des constructions, de :
 - a. Logement :
 - i. Pour la première tranche entamée de 150 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement.
 - ii. Puis 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.
 - b. Commerce et activités de service :
 - i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
 - ii. Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 10 m² de surface de plancher.
 - c. Hébergement hôtelier et touristique :
 - i. 1 place de stationnement ou de garage pour 1 chambre,
 - ii. Concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-dessus de 150 chambres.
 - d. Restauration :

1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 4 m² de salle ouverte au public close ou non close.

Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique. Un minimum de trois places de stationnement par construction à vocation d'habitat est prescrit, de telle sorte que les propriétaires, sur des terrains relativement vastes, puissent eux-mêmes adapter le nombre de places à leur style de vie. En cas d'activité commerciale, les prescriptions sont plus normatives, étant donné que l'accueil d'un public significatif est alors présupposé.

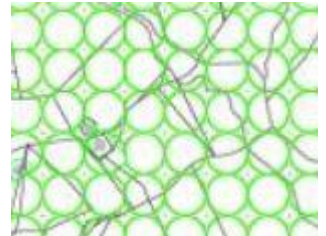
e. Activités économiques autres que celles visées aux alinéas précédents :

1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ; néanmoins une norme plus faible peut être envisagée pour les activités à faible taux d'emploi et de fréquentation.

4. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
5. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
 - a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
7. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

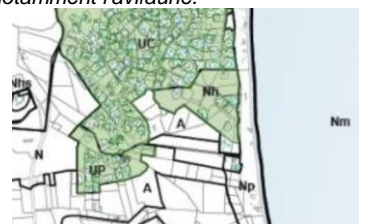
ARTICLE UC13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit
2. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. La zone UC est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires.
Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.
A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

L'agglomération constituée par la zone UC disparaît aujourd'hui sous une canopée que le plan local d'urbanisme protège en tant qu'élément caractéristique du paysage dans un espace proche du rivage, et aussi en tant que facteur de transparence de la zone urbanisée pour la faune sauvage et notamment l'avifaune.



Servitude de protection de la couverture arborée.

4. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 60 % de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
5. Les surfaces artificialisées doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « *calade* », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « *drainants* ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :
 - a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « *drainants* » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
 - b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable.
6. Tout terrain construit doit comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m² de terrain libre de toute construction, y compris les arbres existants dont le maintien doit être privilégié. Les arbres à planter doivent être d'essence régionale et en harmonie avec le paysage végétal environnant.
7. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
8. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
9. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
 - a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
 - b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.
 A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.
 En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
10. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
11. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

*L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect.
Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.*

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

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UC15 - MODULATION DES REGLES EN FAVEUR DES
BATIMENTS A ENERGIE POSITIVE

Un dépassement des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions principales qui sont à énergie positive dans les conditions suivantes.

1. En dehors du périmètre de la servitude « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier au choix :
 - a. Soit d'une emprise au sol maximale de 24% pour la construction;
 - b. Soit d'une hauteur de 6 m sur 20% de l'emprise au sol.
2. Dans le périmètre de la servitude « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 24%.

ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE I - CHAPITRE IV - ZONE UE

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

La zone comporte :

- un secteur UEa destiné principalement à l'accueil d'activités commerciales situées aux Tournels
- un secteur UEv adapté aux activités de la cave coopérative situé aux Boutinelles.

ARTICLE UE1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et dépôts visés dans l'Annexe n°3 du présent Règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sols ou remblais.
3. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
4. La restauration, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique.
5. Les hélistations.

ARTICLE UE2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de l'établissement et :
 - a. qu'elles soient limitées en secteur UEa à 120 m² de surface de plancher par établissement,
 - b. qu'elles soient limitées en secteur UEv à 200 m² de surface de plancher par établissement.
2. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la sécurité civile et du

ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UE4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau

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

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Eaux usées

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

2.3. Rejets industriels

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

3. Téléphone et électricité

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

- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

ARTICLE UE5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions sont au minimum distantes :
 - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93,
 - b. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants : extensions et rénovations des constructions existantes.
3. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées :
 - a. soit sur la limite séparative,
 - b. soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

1. En secteurs UEa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain constructible.
2. En secteur UEv, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.
4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à un maximum de 5 mètres en secteur UEa.
3. En secteur UEv, la hauteur à l'égout du toit des constructions ne peut excéder celle de la construction existante à usage d'activité.
4. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
 - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère,
 - b. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.
5. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits

- c. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- d. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

2. Constructions existantes

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

3. Toutes constructions

3.1. Coloris des constructions

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

3.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.
- b. Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées.
- c. Les toitures terrasses, quand elles sont autorisées, doivent toujours être traitées en protection lourde et végétalisées.

3.3. Façades

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

3.4. Clôtures et portails

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

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

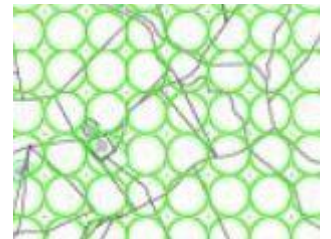
ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.
 - a. En secteur UEv :
 - i. Habitat : 1 place par logement augmentée d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - ii. Activités artisanales ou industrielle : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
 - iii. Commerce, bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
 - b. En secteur UEa : 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher.
4. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.

Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique. Un minimum de trois places de stationnement par construction à vocation d'habitat est prescrit, de telle sorte que les propriétaires, sur des terrains relativement vastes, puissent eux-mêmes adapter le nombre de places à leur style de vie. En cas d'activité commerciale, les prescriptions sont plus normatives, étant donné que l'accueil d'un public significatif est alors présumé.

ARTICLE UE13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.
2. Un projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. Les espaces libres de toute construction et non artificialisés doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
4. Les surfaces artificialisées doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :
 - a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
 - b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable.



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

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

5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
6. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
7. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE I - CHAPITRE V - ZONE UP

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

La zone UP est une zone résidentielle d'habitat anciennement bâtie dans le cadre du plan d'occupation des sols, avec une densité relativement faible mais suffisante pour avoir justifié son équipement en égout.

Le règlement de la zone a pour objectifs de préserver un aspect général de parc habité, où les constructions disparaissent dans un paysage arboré et essentiellement végétal.

La zone comprend un secteur UPb spécifique aux secteurs des « Résidences de Pampelonne » et aux « Bastidons de Pampelonne », présentant une forte originalité en termes de forme urbaine, de structure foncière ou de démarche innovante.

La zone comprend un secteur UPh dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

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

1. Les installations et dépôts visés dans l'Annexe n°3 du présent Règlement.
2. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale et les exhaussements de sols ou remblais.
3. Les constructions à usage d'entrepôt.
4. L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.
5. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
6. Les hélistations.

ARTICLE UP2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10 %, à condition que :
 - d. les affouillements soient nécessaires à la construction,
 - e. les déblais soient limités au volume de la construction, de son accès et de ses places de stationnement,
 - f. les déblais soient réalisés de manière à ne pas dépasser la hauteur de la construction et qu'ils soient invisibles depuis l'extérieur du terrain.
2. Dans le secteur UPb, à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture et dans le volume des constructions sans porter atteinte à l'aspect général, au site et au paysage, les extensions mesurées des constructions existantes sur chaque lot de la copropriété, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par lot.

3. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale peuvent être autorisés lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.
4. Le secteur UPh ne peut accueillir de constructions que sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation le concernant.

Le secteur UPh, de par son étendue, représente en lui-même un compartiment de paysage détaché de tout tissu bâti aggloméré, et ne peut accueillir une extension de l'urbanisation que dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la sécurité civile et du ramassage des ordures ménagères ; leur emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Dans toute la mesure du possible, les voies en impasse doivent être évitées. Lorsqu'elles existent ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau

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

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

- a. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- b. Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, par l'intermédiaire d'un bassin de rétention.
- c. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration. En cas

de concentration des eaux pluviales un bassin de rétention avec limiteur de débit devra être réalisé en fonction des surfaces imperméabilisées captées.

- d. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres, les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- e. Le raccordement à la voie publique de l'accès au terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- f. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
 - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
 - ii. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.

Dans tous les cas, l'imperméabilisation des sols donnera lieu à la canalisation et à la rétention des rejets, et à l'écrêtement des débits de fuite dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment des Règles générales établies par la *Mission Inter-Services de L'eau et de la nature* de la préfecture du Var.

2.2. Eaux usées

- a. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément au schéma directeur d'assainissement.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.
- c. Le raccordement à l'égout public des eaux usées domestiques est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent Règlement.
- d. Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au présent Règlement, sous réserve de l'autorisation du SPANC (Syndicat Public Assainissement Non Collectif).
- e. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Téléphone et électricité

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

- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.

ARTICLE UP5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Les constructions sont au minimum distantes :
 - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93,
 - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61,
 - c. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas suivants :
 - a. extensions et rénovations des constructions existantes,
 - b. terrain dont la pente est supérieure à 20 %, le garage pouvant alors être indépendant et implanté en limite de propriété, de préférence en retrait de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sur la propriété,
 - c. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment),
 - d. terrain situé dans le périmètre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres.
3. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
4. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
5. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des raisons d'harmonie et d'utilisation économe du sol, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et projetées et faciliter l'organisation du bâti sous forme de hameau intégré à l'environnement.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, des constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies, dans le cas de :
 - a. restauration, aménagement ou agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.,

- b. construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
 - c. murets nécessaires au soutènement d'allées ou restanques,
 - d. fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge du bâtiment à construire ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen.
3. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
4. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des raisons d'harmonie et d'utilisation économe du sol, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et projetées et faciliter l'organisation du bâti sous forme de hameau intégré à l'environnement.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions est limitée à :
 - a. 14 % de la superficie totale du terrain constructible pour la construction principale avec un maximum de 450 m² par unité foncière.
 - b. Pour les annexes :
 - i. 4 % pour les bassins constituant une emprise au sol dans la limite maximale de 100 m². La surface des plages est limitée à 100 % de l'emprise au sol du bassin de la piscine,
 - ii. 20 m² maximum pour les pool-houses,
 - iii. 20 m² maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée,
 - iv. 12 m² maximum pour les abris de jardin,
 - v. 60 m² pour les abris à voitures.
2. Ces dispositions sont modulées à l'article 15 relatif aux bâtiments à énergie positive.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - a. Aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.
 - b. Dans le cas de restauration, reconstruction et extension de constructions à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés, existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., à condition que les travaux

n'entraînent pas un accroissement de l'emprise au sol existante de plus de 30 %.

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

ARTICLE UP10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement. Les maximums énoncés au présent article sont modulés en faveur des constructions à énergie positive suivant les dispositions spécifiées à l'article UP15.
2. La hauteur à l'égout de toiture doit respecter les maximums suivants :
 - a. 3,50 mètres pour au moins 90% et 6,00 mètres pour au plus 10 % de l'emprise au sol de la construction principale.
 - b. En cas de toiture terrasse et à la condition que soit démontrée une parfaite insertion dans le paysage, une sur-toiture d'une hauteur de 6 m sur la partie de construction ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur.
 - c. 3,50 mètres pour les annexes.
3. La zone UP est concernée par deux servitudes « *non altius tollendi* » portées au document graphique du Règlement :
 - a. Dans le périmètre de la servitude « *non altius tollendi n°3* », la hauteur à l'égout de toiture est limitée à un maximum de :
 - i. 3,50 mètres pour toutes les constructions.
 - b. Dans le périmètre de la servitude « *non altius tollendi n°4* », la hauteur à l'égout du toit est limitée à un maximum de :
 - i. 3,50 mètres pour toutes les constructions.
 - ii. En cas de toiture-terrasse, les sur-toitures sont interdites.
 - iii. S'il est démontré par une étude paysagère une absence d'impact sur le paysage, les règles du point 2 du présent article sont applicables.
4. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
 - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère éventuellement complétée d'un garde-corps de telle sorte que la hauteur de l'acrotère complétée du garde-corps ne dépasse pas 1 mètre,
 - b. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.
5. Sous l'emprise au sol de la construction principale peut être autorisée la réalisation d'un sous-sol d'une hauteur maximale de 3 mètres.
6. Dans l'ensemble de la zone, peut être autorisée sous la surface des places de stationnement la réalisation de garages souterrains ou de fosses pour élévateurs de véhicules d'une hauteur maximale de 3 mètres.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits
- c. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- d. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

2. Toutes constructions**2.1. Coloris des constructions**

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°6. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

2.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.
- b. Seules les toitures terrasses d'une hauteur maximale de 3,50 mètres peuvent être aménagées pour être rendues accessibles.
- c. Les toitures terrasses accessibles doivent être aménagées en visant une transparence maximale de façon à réduire au strict minimum leur impact visuel, en privilégiant matières naturelles, et couleurs en accord avec le paysage naturel alentour. Leurs périphéries sont protégées par des garde-corps pratiquement invisibles en vue frontale, en métal, bois ou verre. Au-dessus des garde-corps sont interdits tout autres dispositif quelle qu'en soit la matière.
- d. Les sur-toitures prennent la forme d'une lame mince pratiquement invisible en vue frontale et supportée par des poteaux discrets.
- e. La zone UP est concernée par un secteur de protection du centre historique indiqué au document graphique du Règlement. Dans ce secteur, les couvertures des constructions devront satisfaire aux dispositions suivantes :
 - i. Pente des toitures :
 - Les toitures terrasse sont interdites.
 - La couverture des constructions doit être réalisée en toiture à une ou deux pentes, comprises entre 27 % et 35 %. L'orientation générale du faitage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée.

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

- ii. Matériaux de couverture :
Hormis pour les réfections à l'identique de toitures en tuiles mécaniques plates, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal » anciennes ou vieilles. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la tonalité générale des tuiles dans le quartier.

2.3. Façades

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

2.4. Clôtures et portails

- a. Ils sont aussi discrets que possible.
- b. Les portails sont d'une grande simplicité.
Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers, ou quatre en cas de portillon pour piétons. Les piliers pourront être complétés par une sur largeur maçonnée d'un maximum de 1 mètre à l'horizontale et 1,80 mètre à la verticale pouvant servir de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.
- c. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- d. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
 - i. Haies vives, constituées d'essences locales mélangées.
 - ii. Grillages généralement de type « parc à mouton », grillages rigides à mailles rectangulaires d'une couleur en harmonie avec la couleur dominante du paysage perceptible depuis l'extérieur de la clôture.
 - iii. Les murs bahuts, rondins de bois, panneaux en béton moulé dits « décoratifs » et autres dispositifs très artificiels sont interdits.
- e. Lorsqu'elles sont situées à plus de 50 mètres des bâtiments à protéger et de leurs annexes, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la faune sauvage.
- f. Lorsqu'elles jouxtent une plage, les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'avancée de la mer et soient perméables aux vagues.

Une attention toute particulière sera apportée au traitement des clôtures et portails, qui ne doivent pas porter atteinte au paysage rural, élément identitaire caractéristique d'une commune provençale où le paysage traditionnel n'est en principe pas clôturé.

L'enfermement d'importantes surfaces d'espaces naturels à l'intérieur de clôtures infranchissables porte une grave atteinte à l'existence même des espèces animales qui ont besoin d'un espace vital pour se nourrir, s'abriter, et se reproduire en évitant les problèmes de dégénérescence liés à l'appauvrissement de la diversité génétique. Les clôtures imperméables concentrent par ailleurs les espèces sauvages sur le terroir cultivé au détriment des récoltes. La réalisation de clôtures perméables à la faune sauvage garantit des conditions suffisantes de continuité écologique tout en matérialisant les limites de propriété lorsque cela est estimé indispensable.

2.5. Eclairages extérieurs

L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel, le paysage et les espèces nocturnes.

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Les places de stationnement ont pour dimensions minimales 2,50 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.
3. Le nombre de places de stationnement est au minimum, suivant la destination des constructions, de :
 - a. Logement :
 - i. Pour la première tranche entamée de 150 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement.
 - ii. Puis 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.
 - b. Commerce et activités de service :
 - i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
 - ii. Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 10 m² de surface de plancher.
 - c. Hébergement hôtelier et touristique :
 - i. 1 place de stationnement ou de garage pour 1 chambre,
 - ii. Concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-dessus de 150 chambres.
 - d. Restauration :
 - i. 1 place de stationnement ou de garage par tranche entamée de 4 m² de salle ouverte au public close ou non close.
 - e. Activités économiques autres que celles visées aux alinéas précédents :
 - i. 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ; néanmoins une norme plus faible peut être envisagée pour les activités à faible taux d'emploi et de fréquentation.
4. Les bâtiments à usage d'habitation, tertiaire ou industriel comportant des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé sont équipés des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
5. La capacité de stationnement dédiée aux véhicules électriques ou hybrides, ainsi qu'aux vélos, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.
6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,
 - a. soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - b. soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
7. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

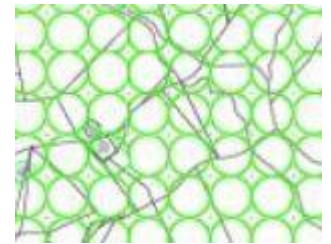
Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées, ceci notamment pour des raisons de sécurité publique.

Un minimum de trois places de stationnement par construction à vocation d'habitat est prescrit, de telle sorte que les propriétaires, sur des terrains relativement vastes, puissent eux-mêmes adapter le nombre de places à leur style de vie.

En cas d'activité commerciale, les prescriptions sont plus normatives, étant donné que l'accueil d'un public significatif est alors présupposé.

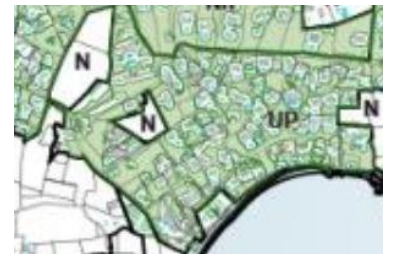
ARTICLE UP13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.
2. Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. La zone UP est concernée par une servitude de protection de la couverture arborée constitutive de la prédominance végétale du paysage. Cette servitude est reportée sur les documents graphiques réglementaires.
Cet élément de paysage ainsi repéré doit être conservé, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol.
A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont interdits, sauf lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable non suivie d'opposition ou prescriptions, ont été obtenus préalablement.
4. Les espaces libres de toute construction y compris souterraine, et non artificialisés, dont la superficie ne peut être inférieure à 70 % de celle du terrain constructible, doivent recevoir un traitement végétal adapté au climat méditerranéen et en harmonie avec le paysage environnant.
5. Les surfaces artificialisées doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « *calade* », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « *drainants* ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :
 - a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « *drainants* » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
 - b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage perméable.
6. Tout terrain construit doit comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 200 m² de terrain libre de toute construction, y compris les arbres existants dont le maintien doit être privilégié. Les arbres à planter doivent être d'essence régionale et en harmonie avec le paysage végétal environnant.
7. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
8. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

L'agglomération constituée par la zone UP disparaît aujourd'hui sous une canopée que le plan local d'urbanisme protège en tant qu'élément caractéristique du paysage dans un espace proche du rivage, et aussi en tant que facteur de transparence de la zone urbanisée pour la faune sauvage et notamment l'avifaune.



Servitude de protection de la couverture arborée.

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

L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect.
Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.

pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.

9. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
- a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
 - b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.
- A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
10. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
11. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

ARTICLE UP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UP15 - MODULATION DES REGLES EN FAVEUR DES BATIMENTS A ENERGIE POSITIVE

Un dépassement des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions principales qui sont à énergie positive dans les conditions suivantes.

1. En dehors du périmètre des servitudes « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier au choix :
 - a. Soit d'une emprise au sol maximale de 17% ;
 - b. Soit d'une hauteur de 6 m sur 20% de l'emprise au sol mentionnée à l'article UP9.
2. Dans le périmètre des servitudes « non altius tollendi », la construction principale, hors annexes, peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 17%.

ARTICLE UP16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Titre II - Dispositions **applicables aux** **zones à urbaniser**

TITRE II - CHAPITRE I - ZONE AUT

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

*Toute construction nouvelle ou tout bâtiment nouveau sont interdits.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du P.L.U.*

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

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

La zone n'étant pas équipée ni desservie, toute construction nouvelle y est interdite.

ARTICLE AUT2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

A condition qu'ils soient réalisés sur des constructions existantes, peuvent être autorisés les travaux de ravalement de façade des constructions existantes nécessaires au maintien de l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUT 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementés.

ARTICLE AUT 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementée.

ARTICLE AUT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Non réglementée.

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

1. Les constructions sont maintenues à une distance d'au moins 8 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.
3. Les ouvrages techniques des services publics peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

ARTICLE AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments devront être implantés à 4 mètres les uns des autres afin de permettre la circulation des engins de secours.

ARTICLE AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les travaux réalisés sur des constructions existantes, seuls autorisés, ne doivent pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur.

ARTICLE AUT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

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

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUT 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

ARTICLE AUT15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE AUT16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementées.

Titre III - Dispositions
applicables à la
zone agricole

TITRE III - ZONE A

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

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

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

La zone A est divisée en différents secteurs :

- Zone A sans spécificité,
 - Secteur Ai : secteur gagné sur la forêt, où toute construction est interdite ;
 - Secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où la constructibilité est conditionnée à des réalisations non liées et nécessaires à l'exploitation agricole et sous la forme de hameau traditionnel de type provençal.
- Le secteur Ah comprend 5 sous-secteurs dont le sous-secteur Ah1 dont l'urbanisation ne peut se faire que sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.*
- Secteur Ap : secteur à enjeu patrimonial

ARTICLE A1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
2. En particulier, sont interdits :
 - a. l'extraction de terre végétale,
 - b. toutes les activités d'« hébergement » et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires au sens de la réglementation en dehors des cas mentionnés à l'article A2.2,
 - c. les dépôts visés en Annexe n°3 du présent Règlement, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'exploitation agricole ou forestière,
 - d. les aménagements de parcs de stationnement,
 - e. les aménagements de terrains de tennis et autres aires de jeu ou de sport,
 - f. l'implantation de centrales photovoltaïques au sol,
 - g. Les hélistations.

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

ARTICLE A2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

1. Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes et à condition, pour les constructions nouvelles, de :
 - a. ne pas se situer en secteur Ai,
 - b. ne pas porter atteinte ou occulter les perceptibilités paysagères dans les cônes de vue indiqués au document graphique.

2. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (telles que définies en Annexe n°5 du présent Règlement) :
- a. Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques réalisés, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent et se situer dans un rayon de 30 mètres par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.
 - b. Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires à condition que la construction soit isolée des terrains d'exploitation agricole par une haie végétale et dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 350m², extensions comprises, sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique et économique dûment démontrée.
 - c. Les serres à condition de se situer à plus de :
 - i. 100 mètres de l'axe des routes départementales,
 - ii. 60 mètres de l'axe des voies de desserte de la plage de Pampelonne.
 - d. Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
 - e. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
 - f. L'aménagement d'un local permettant la vente directe de produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire ou économique dûment démontrée.
 - g. Les affouillements et exhaussement de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux sous réserve des dispositions de l'article A4 ci-après relatives aux terrains d'une altitude inférieure à 20 mètres. Seuls les matériaux issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Dans le périmètre des vins d'appellation d'origine contrôlée, l'apport de terre est encadré par le règlement de l'appellation. Les intéressés sont invités à consulter le cahier des charges de l'appellation.
 - h. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
3. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité et les sols agricoles, ni ne portent atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de logements :
- a. Les travaux d'adaptation, d'extension ou de rénovation des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques non agricoles existant à la date de l'approbation du P.L.U., à condition de justifier d'une surface de plancher existante d'au

L'implantation de serres doit tenir compte de la nécessité de préserver les vues depuis les principaux axes de circulation sur le site inscrit ou classé pour ses qualités paysagères.

moins 60 m² et à condition que la construction soit isolée des terrains d'exploitation agricole par une haie végétale, dans la limite de :

- i. une extension de 30 % de la surface de plancher existante,
- ii. d'une surface de plancher maximale de 250 m² extension et existant compris.
- iii. A condition d'être intégré au volume du bâtiment à usage d'habitation, un garage d'une emprise au sol maximale de 40 m² ;
- iv. A condition de constituer une annexe d'un bâtiment à usage d'habitation et d'être implantés dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation principale existante :
 - une piscine, son pool-house et son local technique,
 - un abri de jardin,
 - Un abri à voiture.

- b. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits. Lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant ou un état naturel existant, des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserve de mesures d'intégration paysagère.

4. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- a. Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- b. Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la Défense Nationale, à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime.

5. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

Peut être autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles, désigné en Annexe n°7 du présent Règlement. Leur changement de destination peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales édictées dans ladite annexe n°7, de façon à en préserver le caractère patrimonial.

6. Peut être admise la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ainsi que la rénovation d'un bâtiment à condition que :

- a. La reconstruction soit réalisée à l'équivalent des surfaces de planchers détruites ou démolies.
- b. La destination soit identique à celle du bâti détruit ou démoli.
- c. Le projet favorise une meilleure intégration dans l'environnement naturel.
- d. Dans le cas d'un sinistre, la construction soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le

L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect.

Les bâtiments désignés en annexe ont été sélectionnés en fonction de la contribution qu'ils peuvent apporter à la qualité du paysage agricole traditionnel de par leur architecture encore authentique et l'ensemble architectural auquel ils appartiennent. Le changement de destination peut rendre à ces ensembles bâtis une utilité économique qui justifie le maintien de ce patrimoine d'intérêt général.

cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de dix ans suivant la date du sinistre.

- e. En outre, lorsque le sinistre est dû à une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, le permis de construire peut être accordé en dérogeant aux règles du Plan Local d'Urbanisme si les prescriptions imposées au constructeur en vue d'assurer sa sécurité sont contraires à ces règles.

7. A condition de se situer dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah, de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a. En complément et en lien avec les activités d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation à l'exception du sous-secteur Ah₃, les constructions à usage d'activité, installations et ouvrages techniques, telles que la pratique de l'œnotourisme, la découverte gastronomique, l'accueil de séminaires ou d'expositions, regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de terre arable, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence, et obligatoirement sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement pour le sous-secteur Ah₁.
Dans le sous-secteur Ah₃, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que le cadre d'un changement de destination de bâtiments existants.
- b. Dans tous les cas, la restructuration des ensembles construits existants dans ces secteurs suivra les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à chacun des secteurs.

Le secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées, permet d'accueillir à titre exceptionnel des projets de diversification de certains domaines agricoles favorisant la promotion et la commercialisation des produits du terroir et de soutenir l'émergence d'une production maraîchère.

8. A condition de se situer dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ap, de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, peut être autorisé :

le changement de destination des bâtiments agricoles, désigné en Annexe n°7 du présent Règlement. Leur changement de destination peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales édictées dans ladite annexe n°7, de façon à en préserver le caractère patrimonial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la sécurité civile et du ramassage des ordures ménagères. Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

- a. Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- b. En cas d'impossibilité dûment démontrée, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que :
 - i. l'eau soit potable,
 - ii. le débit soit suffisant.
- c. Cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé.

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages ou fossés susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- b. Le raccordement à la voie publique du terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- c. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- d. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres (NGF), les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas à la création d'équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- e. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
 - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
 - ii. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Les terrains plats situés à une altitude inférieure à 20 mètres constituent les parties du territoire communal où l'écoulement des eaux pluviales est problématique en raison de la faiblesse de la pente. Dans la plaine, les exhaussements ou remblaiements entraînent une aggravation automatique de cette difficulté d'écoulement, ce qui génère un risque accru d'inondation. La multiplication des exhaussements ne peut en effet que désorganiser gravement le parcours des eaux de pluie vers leurs collecteurs naturels et la mer, avec des dommages pour les propriétés touchées. C'est pourquoi les exhaussements sont interdits en dessous de 20 mètres d'altitude.

Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.

2.2. Eaux usées

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

3. Téléphone et électricité

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

ARTICLE A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Les constructions sont au minimum distantes :
 - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93,
 - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61,
 - c. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique, les constructions de plus de 1,20 mètre sont distantes d'au moins 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n°93.
3. Toutefois les distances prévues aux deux alinéas précédents peuvent être réduites dans les cas suivants :
 - a. extensions et rénovations des constructions existantes,
 - b. configuration des lieux imposant une autre implantation (relief, arbre remarquable notamment).
4. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
5. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.

Le principe de protection des abords des principales routes est prescrit par les orientations du schéma de cohérence territoriale et s'applique pour l'essentiel aux itinéraires de découverte du territoire. A Ramatuelle, il s'agit des routes départementales n° 61 et 93. Le retrait de 125 mètres le long de certaines sections des routes départementales correspond à l'objectif de ne pas occulter la vue à partir des principaux axes de circulation touristique, depuis lesquels la perception des paysages confère à la commune et notamment à ses productions agricoles leur image de marque de qualité et d'authenticité – la qualité paysagère bénéficiant également, de façon indirecte, à l'économie touristique. Cette disposition vise à éviter la prolifération, aux abords des routes, d'activités commerciales diverses qui dégradent l'image du vignoble et du paysage traditionnel de façon générale.

6. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des raisons d'harmonie et d'utilisation économe du sol, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et projetées et faciliter l'organisation du bâti sous forme de hameau intégré à l'environnement.
7. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètre au moins des limites séparatives. En cas de construction existante, et dans le secteur Ah, une implantation différente pourra être autorisée.
2. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
3. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
4. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour des raisons d'harmonie et d'utilisation économe du sol, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et projetées et faciliter l'organisation du bâti sous forme de hameau intégré à l'environnement.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

Afin de faciliter la restructuration d'ensembles bâtis existants, d'améliorer l'intégration du bâti à l'environnement et de favoriser un usage économe du sol, il peut dans certains cas être préférable de rapprocher le bâti des limites séparatives.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions agrandies dans les conditions fixées à l'article A2-2 ci-dessus, pour ce qui concerne leurs annexes, est limitée comme suit :
 - a. La piscine ne devra pas excéder 4 % de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m².
 - b. 20 m² maximum pour les pool-houses.
 - c. 20 m² maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée.

- d. 12 m² maximum pour l'abri de jardin.
 - e. 60 m² pour les abris à voitures.
2. Dans le secteur Ah, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est de :
- a. Sous-secteur Ah₁ – Val de Rian : 1200 m² dont un maximum de 350 m² à vocation d'habitation,
 - b. Sous-secteur Ah₂ - fermes relais : 900 m² dont un maximum de 350 m² à vocation d'habitation,
 - c. Sous-secteur Ah₃ – La Bouverie : 1000 m²,
 - d. Sous-secteur Ah₄ – Les Pradugues : 1200 m² dont un maximum de 350 m² à vocation d'habitation,
 - e. Sous-secteur Ah₅ – La Tourraque : 350 m²
3. Dans le secteur Ap, l'emprise au sol doit être conforme au schéma d'intention de l'annexe n°7 du présent Règlement.
4. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
- 2. La hauteur est fixée à un maximum de :
 - a. 6 mètres.
 - b. 3,50 mètres pour les annexes.
- 3. Au-dessus de l'égout le sommet de la toiture, en forme de faîtage, ne devra pas dépasser de 2,50 mètres.
- 4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :
 - a. Constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
 - b. Equipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

ARTICLE A11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

- a. Intégration au paysage environnant.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ruraux traditionnels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Un soin particulier est apporté au respect des caractéristiques des habitations et bâtiments agricoles traditionnels, en termes de simplicité des volumes, proportions, finition des façades,

etc. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits.

- c. L'implantation de la construction devra s'adapter au relief naturel du terrain, de façon à minimiser les terrassements, qui ne devront être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les exhaussements de sols ou remblais sont interdits.
- d. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Les façades et toitures en bois pourront être autorisées sous réserve des dispositions de l'alinéa a ci-avant.
- e. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.
- f. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

2. Constructions existantes

- a. Pour les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial, se référer aux fiches annexées au présent Règlement : Annexe n°7.
- b. Les tuiles mécaniques petit moule sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de ce type de tuiles.

3. Toutes constructions

3.1. Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°6. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.

3.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.
- b. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal ». Les tuiles mécaniques petit moule sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de tuiles mécaniques. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant.
- c. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

3.3. Façades

- a. Sont interdits, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- b. Les enduits devront être, lissés, frottassés ou grattés fin.

- c. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

3.4. Clôtures et portails

- a. Ils sont aussi discrets que possible.
- b. Les portails sont d'une grande simplicité, ils doivent être évités dans les paysages de vignes. Leurs parties maçonnées sont limitées à deux piliers, quatre en cas de portillon pour piétons. Les piliers pourront être complétés par une surlargeur maçonnée d'un maximum de 1 mètre à l'horizontale et 1,80 mètre à la verticale pouvant servir de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.
- c. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- d. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
 - iii. Haies vives, constituées d'essences locales mélangées,
 - iv. Grillages généralement de type « *parc à mouton* », d'une couleur en harmonie avec la couleur dominante du paysage perceptible depuis l'extérieur de la clôture.
 - v. Les murs bahuts, les rondins de bois, et les panneaux en béton moulé dits « *décoratifs* » et autres dispositifs très urbains sont interdits.
- e. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique :
 - i. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre,
 - ii. Les clôtures sont composées de mailles larges ajourées gris pâle.
- f. Lorsqu'elles sont situées à plus de 50 mètres des bâtiments à protéger et de leurs annexes, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la faune sauvage.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne concernent pas les clôtures électriques et autres dispositifs utilisés dans le cadre des exploitations agricoles ou pastorales pour protéger les récoltes ou parquer les troupeaux.

Une attention toute particulière sera apportée au traitement des clôtures et portails, qui ne doivent pas porter atteinte au paysage rural, élément identitaire caractéristique d'une commune provençale où le paysage traditionnel n'est en principe pas clôturé.

Dans ce sens, les prescriptions de l'article 11 relatives aux clôtures ont pour objet de réduire autant que possible le cloisonnement et ménager les vues sur le vignoble et le paysage rural dans sa globalité depuis les principales routes touristiques.

L'enfermement d'importantes surfaces d'espaces naturels à l'intérieur de clôtures infranchissables porte une grave atteinte à l'existence même des espèces animales qui ont besoin d'un espace vital pour se nourrir, s'abriter, et se reproduire en évitant les problèmes de dégénérescence liés à l'appauvrissement de la diversité génétique. Les clôtures imperméables concentrent par ailleurs les espèces sauvages sur le terroir cultivé au détriment des récoltes. La réalisation de clôtures perméables à la faune sauvage garantit des conditions suffisantes de continuité écologique tout en matérialisant les limites de propriété lorsque cela est estimé indispensable.

4. Constructions et installations agricoles à usage technique

- a. Les couvertures métalliques ou fibrociment devront être recouvertes de tuiles canal ou respecter les teintes conseillées en Annexe, les teintes vives et claires sont interdites.
- b. Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.
- c. D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.
- d. Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles soient parfaitement intégrées au paysage et soient posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Leurs équipements ou accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

- e. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales mélangées, haie pouvant être constituée de roselière dans la plaine.
- f. Les abords des campings à la ferme existants sont aménagés d'écrans de végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère. Tous travaux de modification doivent s'y conformer.

5. Eclairages extérieurs

L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel, le paysage et les espèces nocturnes.

6. Constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial

Les projets portant sur les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial devront respecter les prescriptions contenues dans les fiches annexées au présent Règlement (Annexe n°7).

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

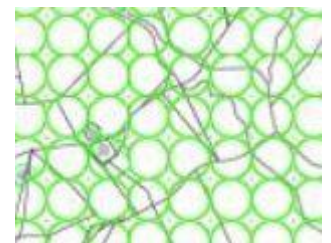
1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE A13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.
2. Un projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement et des paysages.

Aucune construction, ni aménagement, ni haie ne devra occulter en tout ou partie la perceptibilité des éléments de paysage compris dans les « cônes de vue » délimités par le document graphique du présent Règlement. Le niveau de perception protégée sera situé à un mètre du sol de l'espace public sur lequel le cône de vue prend son origine, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue. Les haies d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont au minimum distantes de 125 mètres de l'axe des routes départementales n°61 et n° 93.

3. Sont aménagés, autour des habitations, des espaces intermédiaires arborés isolant les surfaces cultivées des bâtiments habités ou recevant du public.
4. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

*L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect.
Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.*

pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.

5. Les surfaces artificialisées doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :

- a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.
- b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable.

7. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.

8. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :

- a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
- b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

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

Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer,.... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce.

Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Titre IV - Dispositions
applicables aux
zones naturelles

TITRE IV - ZONE N

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

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

La zone N est divisée en différents secteurs :

- Zone N sans spécificité,
- Secteur Nh : terrains d'urbanisation diffuse existante, comprenant un sous-secteur Nhs spécifique aux hôtels existants et un sous-secteur Nhs1 destiné à l'hébergement des actifs saisonniers.
- Secteur Nc : secteur d'équipements culturels, de loisirs, d'hébergements de plein air, dont l'occupation du sol est par définition réversible, comprenant un sous-secteur Ncs où l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement
- Secteur Nj : secteur de jardins
- Secteur NL : espaces naturels remarquables à protection renforcée ;
- Secteur Np : soumis aux dispositions spéciales énoncées par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.
- Secteur Nm : zones naturelles maritimes ;
- Secteur Nm1 : zones naturelles maritimes remarquables à protection renforcée.

ARTICLE N1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.
2. En particulier, sont interdits :
 - a. le changement de destination de toute construction existante,
 - b. les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale,
 - c. les parcs d'attractions,
 - d. les parcs résidentiels de loisirs,
 - e. les dépôts de véhicules ainsi que les garages de caravanes,
 - f. les dépôts visés en Annexe n°3 du présent Règlement, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole ou forestière,
 - g. dans le secteur Nj, l'aménagement d'aires de stationnement,
 - h. les hélistations,
 - i. les habitations légères de loisirs en-dehors des terrains de camping existants dans le secteur Nc,
 - j. l'aménagement de terrains de tennis et autres aires de jeu ou de sport à l'exception du secteur Nc.

Il convient de rappeler que dans les sites inscrits et classés, les campings pratiqué isolément ainsi que la création de terrain de camping sont interdits sauf dérogations visées à l'article R111-33 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

ARTICLE N2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1. Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, sous réserve des dispositions prévues pour les secteurs spécifiques :
 - a. Les travaux d'adaptation et/ou de réfection des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du P.L.U.
 - b. Les installations, ouvrages et équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif tels que réseaux, voiries, parkings,

déchèterie avec ses locaux de gestion et de gardiennage (à l'exception des secteurs NL, Nm et Nm1) à condition qu'ils soient parfaitement intégrés à l'environnement.

- c. Les dépôts lorsqu'ils sont liés et/ou nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou à l'entretien de la plage.
- d. A l'exception du secteur Np, les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.

2. Dans le secteur Nc :

- a. Les campings existants à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50 emplacements à l'hectare, à l'exception des terrains de caravanage, ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou de changements de destination de leurs bâtiments d'exploitation.
- b. Les habitations légères de loisirs (H.L.L) visées au Code de l'Urbanisme dans les campings existants à la date d'approbation du P.L.U. ; leur nombre étant limité conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- c. Les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
- d. Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu.
- e. A condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation de ces activités ou d'un camping existant, les logements, dans la limite de 350m² de surface de plancher, extensions comprises, et d'une construction par camping, sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier la construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique et économique dûment démontrée.
- f. Dans le sous-secteur Ncs, la reconstruction et l'extension des constructions liées directement au fonctionnement d'un camping, y compris sous la forme de volumes séparés, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU. Les modalités d'aménagement et d'occupation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur, et s'effectuer sous forme de hameau.

3. Dans le secteur Nh :

- a. A condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement naturel et qu'ils n'aboutissent pas à une augmentation du nombre de logements :
 - i. La rénovation des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU,
 - ii. Les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques existant à la date de l'approbation du P.L.U., à condition de justifier d'une surface de plancher existante d'au moins 60 m², dans la limite de :
 - une extension de 30 % de la surface de plancher existante,
 - une surface de plancher maximale de 250 m² extension et existant compris.

- A condition d'être intégré au volume du bâtiment à usage d'habitation, un garage d'une emprise au sol maximale de 40 m² ;
 - A condition de constituer une annexe d'un bâtiment existant à usage d'habitation et implantés dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation principale existante :
 - une piscine,
 - un pool-house,
 - un abri de jardin.
- b. Dans le sous-secteur Nhs de taille et de capacité d'accueil limitées, et dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU :
- i. La restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier y compris sous la forme de volumes séparés.
 - ii. Dans le sous-secteur Nhs1, peuvent être également autorisées la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes pour la création de logements à l'usage d'actifs saisonniers et conformes aux normes en vigueur pour ce type de logement.
 - iii. En cas d'extension en volume séparé, les constructions seront regroupées autour d'espaces communs et de façon à éviter autant que possible la consommation de sol, selon le mode d'organisation des hameaux traditionnels en Provence. Dans le sous-secteur Nhs₁, la restauration, la reconstruction et l'extension des constructions existantes devront conférer à l'ensemble ainsi restructuré la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.
4. Dans le secteur Nj :
Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par jardin.
5. Dans le secteur NL :
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 sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - 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 :

Le plan local d'urbanisme ne réglemente pas les pratiques agricoles, qu'il s'agisse du secteur NL ou de tout autre zonage ou secteur délimités par le document, qui en tant que document d'urbanisme n'a essentiellement pour objet que d'encadrer l'affectation des sols (usage, nature des activités) ou de définir les règles relatives aux constructions.

- i. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
 - ii. 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.
- e. A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à la lutte contre l'incendie tels que :
- i. Création de zone « *pare-feu* ».
 - ii. Élargissement, extension, aménagement d'aires de retournement ou de stationnement des pistes forestières ou d'installations fixes telles que citernes, retenues d'eau, etc.

6. Dans le secteur Nm1 :

Seuls peuvent être autorisés :

- a. les émissaires des stations d'épuration
- b. les ouvrages utiles à la défense nationale.
- c. Les zones de mouillages et d'équipements légers indispensables à la maîtrise de la fréquentation et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption des impacts de mouillages forains non organisés, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de mouillage.

7. Dans le secteur Np :

- a. Les constructions, installations et aménagements dans les conditions prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme.
- b. En dehors du domaine public, toute autorisation sera en outre subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet.

8. Peut être admise la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ainsi que la rénovation d'un bâtiment à condition que :

- a. la reconstruction soit réalisée à l'équivalent des surfaces de planchers détruites ou démolies,
- b. la destination soit identique à celle du bâti détruit ou démoli,
- c. le projet favorise une meilleure intégration dans l'environnement naturel,
- d. dans le cas d'un sinistre, la construction soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de dix ans suivant la date du sinistre.

En outre, lorsque le sinistre est dû à une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, le permis de construire peut être accordé en dérogeant aux règles du Plan Local d'Urbanisme si les prescriptions imposées au constructeur en vue d'assurer sa sécurité sont contraires à ces règles.

9. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

Peut être autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles à caractère patrimonial, désigné en Annexe n°7 du présent Règlement. Leur changement de destination peut être autorisé à condition qu'il s'effectue dans le strict respect des prescriptions architecturales édictées dans ladite annexe n°7, de façon à en préserver le caractère patrimonial.

Dans le secteur Np, qui coïncide avec le périmètre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne, existent des constructions obsolètes au regard de la qualité architecturale prescrite par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne et/ou réalisées parfois sans autorisation, dont le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne ne permet pas la reconstruction. Le plan local d'urbanisme organise les modalités de leur suppression au bénéfice du paysage de bord de mer. Cette suppression interviendra à l'occasion de la rénovation de constructions existantes sur la même unité foncière, rénovation prévue et pouvant donc être autorisée sur demande du propriétaire concerné au titre du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCÈS ET VOIRIE

i.

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

- a. Les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- b. En cas d'impossibilité dûment démontrée, l'alimentation en eau par puits, source ou forage pourra être admise sous réserve que :
 - i. cette eau soit reconnue potable par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé,
 - ii. le débit soit suffisant.

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages ou fossés susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- b. Le raccordement à la voie publique du terrain comportera un dispositif de canalisation des eaux de ruissellement permettant d'éviter tout déversement d'eaux et entraînement de matériaux sur la chaussée.
- c. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.
- d. En toute circonstance, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Au-dessous d'une altitude de 20 mètres (NGF), les exhaussements de sols même non soumis à autorisation sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements, installations et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- e. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés assurant l'écoulement des eaux pluviales, toutes constructions, installations et aménagements sont interdits y compris les clôtures bâties à moins de :
 - i. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,

Les terrains plats situés à une altitude inférieure à 20 mètres constituent les parties du territoire communal où l'écoulement des eaux pluviales est problématique en raison de la faiblesse de la pente. Dans la plaine, les exhaussements ou remblaiements entraînent une aggravation automatique de cette difficulté d'écoulement, ce qui génère un risque accru d'inondation. La multiplication des exhaussements ne peut en effet que désorganiser gravement le parcours des eaux de pluie vers leurs collecteurs naturels et la mer, avec des dommages pour les propriétés touchées. C'est pourquoi les exhaussements sont interdits en dessous de 20 mètres d'altitude.

Les ruisseaux temporaires sont des collecteurs d'eaux pluviales peu profonds, alimentés par des sources d'eaux naturelles ou drainant un bassin versant, au débit modéré et pouvant paraître insignifiants la plupart du temps. Toutefois en climat méditerranéen leur débit peut aussi bien se tarir lors de périodes de sécheresse que se gonfler jusqu'à plusieurs mètres cubes par seconde lors d'épisodes pluvieux intenses. Ils requièrent de ce fait la plus grande prudence quant à l'aménagement de leurs abords.

- ii. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à l'écoulement de l'eau.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes s'appliquent dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

2.2 Eaux usées

- a. A l'exception du secteur Np, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- b. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Téléphone et électricité

- a. Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si nécessaire par voie de servitude. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les supports seront en bois.
- b. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique font l'objet d'une intégration de façon à réduire au strict minimum leur impact sur le paysage.
- c. Dans le secteur Np, les réseaux et les branchements sont soumis aux dispositions du Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne.

ARTICLE N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. A l'exception du secteur Np, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.
2. Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1. Les constructions sont au minimum distantes :
 - a. de 25 mètres de l'axe de la R.D. 93,
 - b. de 10 mètres de l'axe de la R.D.61,
 - c. de 5 mètres des limites d'emprise des autres voies publiques existantes ou faisant l'objet d'un emplacement réservé.
2. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux extensions et rénovations des constructions existantes.

3. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
4. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux alignements à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à 8 mètres au moins des limites séparatives. En cas de construction existante, et dans le secteur Nhs, une implantation différente pourra être autorisée.
2. L'implantation des constructions sur la parcelle devra s'adapter aux caractéristiques du terrain existant (pente, restanques, arbres existants,...) afin de s'insérer au mieux dans le respect du paysage.
3. Les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration optimale au site environnant.
4. Dans le secteur Np, les constructions peuvent être autorisées en limite du domaine public maritime.
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

Afin de faciliter la restructuration d'ensembles bâtis existants, d'améliorer l'intégration du bâti à l'environnement et de favoriser un usage économe du sol, il peut dans certains cas être préférable de rapprocher le bâti des limites séparatives.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions agrandies dans les conditions fixées à l'article N2-3 ci-dessus, pour ce qui concerne leurs annexes, est limitée comme suit :
 - a. La piscine ne devra pas excéder 4 % de la superficie de l'unité foncière dans la limite d'une superficie maximale de 100 m².
 - b. 20 m² maximum pour les pool-houses.
 - c. 20 m² maximum pour le local technique de la piscine, qui doit être réalisé sous la plage de la piscine sauf impossibilité technique dûment démontrée.
 - d. 12 m² maximum pour l'abri de jardin.
 - e. 60 m² pour les abris à voitures.

2. Dans le sous-secteur Nhs : l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.
3. Dans le secteur Ncs : l'extension de l'emprise au sol des constructions, agrandies au titre de l'article N2-2.f ci-dessus, est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.
4. Dans les secteurs Nj : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².
5. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'Annexe n°4 du présent Règlement.
2. La hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de :
 - a. 3,50 mètres,
 - b. 6 mètres dans les secteurs Ncs et Nhs,
 - c. 2 mètres pour les abris de jardin du secteur Nj.
3. Au-dessus de l'égout de toiture, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser de :
 - a. 0,50 mètre en cas d'acrotère,
 - b. 2,50 mètres dans le cas du faîtage d'une toiture à pentes.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

- a. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ruraux traditionnels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b. Les pastiches de styles d'autres régions ou pays sont interdits.
- c. L'implantation de la construction devra s'adapter au relief naturel du terrain, de façon à minimiser les terrassements, qui ne devront être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les exhaussements de sols ou remblais sont interdits.
- d. Les constructions doivent être conçues pour être le plus discrètes possible dans le paysage et s'intégrer au milieu naturel environnant. Les façades et toitures en bois pourront être autorisées sous réserve des dispositions de l'alinéa a ci-avant.
- e. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,

photovoltaïque, géothermie...) peut être autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction ou à ses abords.

2. Constructions à usage d'habitation

2.1. Coloris des constructions

- a. Les coloris des bâtiments à édifier s'inscrivent dans la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent Règlement, Annexe n°6. En toute hypothèse, lesdits coloris relèvent de la délivrance de l'autorisation de construire.
- b. La couleur du revêtement des bassins de piscines devra permettre d'obtenir une tonalité naturelle de la masse d'eau de façon à intégrer au mieux la piscine dans son environnement.
- c. En secteur Nc, les coloris (façades et toitures) des habitations légères de loisirs (H.L.L.) et des résidences mobiles de loisirs seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant.

2.2. Toitures

- a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 35 % de pente maximum.
- b. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal ». Les tuiles mécaniques petit moule sont autorisées pour le remplacement et la réfection de toitures dont le bâtiment existant était déjà recouvert de tuiles mécaniques. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant.
- c. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.

2.3. Façades

- a. Sont interdits, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- b. Les enduits devront être lissés, frottés ou grattés fin.
- c. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.4. Clôtures et portails

- a. Ils sont aussi discrets que possible.
- b. Les portails sont d'une grande simplicité, ils doivent être évités dans les paysages de vignes. Leurs parties maçonnées sont limitées à deux piliers, quatre en cas de portillon pour piétons. Les piliers pourront être complétés par une surlargeur maçonnée d'un maximum de 1 mètre à l'horizontale et 1,80 mètre à la verticale pouvant servir de support aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.
- c. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- d. La hauteur des portails peut dépasser la hauteur totale de la clôture pour marquer l'entrée mais reste proportionnelle à l'ensemble.
- e. La hauteur des clôtures protégeant une installation classée peut dépasser cette limite.
- f. Les clôtures donnant sur voies publiques doivent être constituées, au choix, par les dispositifs suivants éventuellement combinés :
 - i. Haies vives, constituées d'essences locales mélangées.
 - ii. Grillages généralement de type « parc à mouton », d'une couleur en harmonie avec la couleur dominante du paysage perceptible depuis l'extérieur de la clôture."

Ces dispositions relatives aux clôtures ne concernent pas les clôtures électriques et autres dispositifs utilisés dans le cadre des exploitations agricoles ou pastorales pour protéger les récoltes ou parquer les troupeaux.

Une attention toute particulière sera apportée au traitement des clôtures et portails, qui ne doivent pas porter atteinte au paysage rural, élément identitaire caractéristique d'une commune provençale où le paysage traditionnel n'est en principe pas clôturé.

Dans ce sens, les prescriptions de l'article 11 relatives aux clôtures ont pour objet de réduire autant que possible le cloisonnement et ménager les vues sur le vignoble et le paysage rural dans sa globalité depuis les principales routes touristiques.

- iii. Les murs bahuts, les rondins de bois, et les panneaux en béton moulé dits « *décoratifs* » et autres dispositifs très urbains sont interdits.
- g. Dans les secteurs de perceptibilités paysagères aux abords des routes figurés au document graphique :
 - i. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
 - ii. Les clôtures seront composées de mailles larges ajourées gris pâle.
- h. Lorsqu'elles sont situées à plus de 50 mètres des bâtiments à protéger et de leurs annexes, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la faune sauvage.

L'enfermement d'importantes surfaces d'espaces naturels à l'intérieur de clôtures infranchissables porte une grave atteinte à l'existence même des espèces animales qui ont besoin d'un espace vital pour se nourrir, s'abriter, et se reproduire en évitant les problèmes de dégénérescence liés à l'appauvrissement de la diversité génétique. Les clôtures imperméables concentrent par ailleurs les espèces sauvages sur le terroir cultivé au détriment des récoltes. La réalisation de clôtures perméables à la faune sauvage garantit des conditions suffisantes de continuité écologique tout en matérialisant les limites de propriété lorsque cela est estimé indispensable.

2.5. Eclairages extérieurs

L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel, le paysage et les espèces nocturnes.

3. Constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial

Les projets portant sur les constructions identifiées pour leur intérêt patrimonial devront respecter les prescriptions contenues dans les fiches annexées au présent Règlement (Annexe n°7).

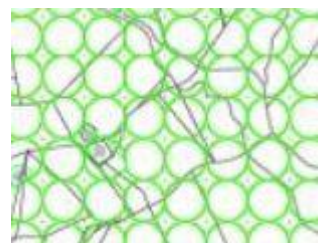
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de :
 - a. Pour la première tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement.
 - b. Pour la deuxième tranche entamée : 1 place en plus.
 - c. Puis 1 place / tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.
2. Dans le cas de division en pleine propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

Le stationnement des véhicules ne doit pas gêner la commodité du passage sur les voies publiques, ceci notamment pour des raisons de sécurité. Un minimum de places de stationnement par logement est prescrit, de telle sorte que les propriétaires, sur des terrains relativement vastes, puissent eux-mêmes adapter le nombre de places à leur style de vie.

ARTICLE N13 - ESPACES BOISÉS EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet, situé dans un espace boisé classé ou l'impactant, qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, est interdit.
2. Un projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination ou ses caractéristiques, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
3. Les surfaces artificialisées doivent être au maximum perméables, par exemple sous la forme de pavage non maçonnés ou « calade », et ceci à l'exclusion des enrobés ou bétons dits « drainants ». Cette perméabilité de principe est assurée dans les conditions suivantes :
 - a. Voies de desserte interne, allées piétonnes, aires de stationnement : en cas de contraintes techniques dûment



Figuré au document graphique d'un espace boisé classé.

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

démontrées, telles que des pentes supérieures à 10 % ou la réalisation de cheminements pour personnes à mobilité réduite, l'utilisation de matériaux « drainants » tels que béton désactivé et/ou pavages maçonnés pourra être autorisée ponctuellement.

- b. Plages de piscines : perméabilité sur 60 % au minimum de la surface. Le local technique est implanté sous la surface de plage imperméable.
4. Aux abords des cours d'eau, ruisseaux et fossés, la végétation naturelle est maintenue en dehors du lit assurant l'écoulement des eaux pluviales, et toute artificialisation du sol est interdite à moins de :
- a. 10 mètres de l'axe des cours d'eau principaux identifiés sur les documents graphiques,
 - b. 5 mètres de l'axe des autres cours d'eau, ruisseaux temporaires, fonds de vallons, et autres collecteurs pluviaux.
- A l'intérieur de ces marges de recul, les clôtures doivent être conçues pour être perméables à la circulation de la faune sauvage.
En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Les cours d'eau, ruisseaux et fossés constituent, avec la végétation naturelle qui les borde, des refuges et des itinéraires pour qu'espèces animales et végétales, puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer,.... Ils permettent de relier des espaces encore naturels en évitant leur isolement, très préjudiciable à la préservation d'une espèce.

Le maintien à l'état naturel des cours d'eau, ruisseaux et fossés grâce à une gestion appropriée concourt ainsi à la préservation de la biodiversité sur le territoire communal.

5. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres. De par leur longueur et leurs caractéristiques, ils doivent s'intégrer à l'environnement et au paysage. A cette fin, ils seront en harmonie avec la roche environnante et réalisés de préférence en pierres sèches (non maçonnées). Les enrochements cyclopéens sont interdits.
6. En dehors de l'emprise des bâtiments et des surfaces artificialisées autorisées en application des dispositions de l'article N2 les terrains seront laissés à l'état naturel. Les arbres existants sont maintenus ou immédiatement remplacés par des arbres équivalents.
7. Toute plantation d'arbre destiné à atteindre plus de 2 mètres de haut, doit respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée des routes départementales situées hors agglomération.
8. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager de façon à dissimuler les véhicules dans le paysage proche et lointain.

L'élément artificiel que constitue un mur de soutènement ne doit pas s'imposer dans le paysage en raison de ses caractéristiques ou d'une longueur surdimensionnée. Il doit être à l'échelle des restanques traditionnelles en s'inspirant de leurs formes et de leur aspect.

Par ailleurs les murs de soutènement doivent concourir à la régulation du ruissellement des eaux pluviales.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les construction et aménagements mentionnés au paragraphe 7 de l'article N2 doivent être conçus de manière à permettre le retour du terrain à l'état naturel suivant le principe de réversibilité.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Glossaire

Abri à voitures :

Un abri à voitures est couvert d'un toit supporté par des poteaux et ne comporte au plus qu'une paroi sur un de ses côtés.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Bassin :

Un bassin est constitué du plan d'eau d'une piscine ou de tout bassin à usage décoratif, d'irrigation, d'élevage piscicole, etc, ...

Bonus et bâtiment à énergie positive :

Le bonus de constructibilité prévu au plan local d'urbanisme pourra être accordé sur la base de la définition réglementaire nationale des caractéristiques d'un bâtiment à énergie positive, et sous réserve des formalités que le maître d'ouvrage devra satisfaire pour qu'une demande de bonification soit recevable.

Construction :

Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

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

Destinations et sous-destinations de constructions : appellations définies par la réglementation nationale :

1-Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2-Habitation

- Logement
- Hébergement

3-Commerce et activités de service

4-Artisanat et commerce de détail

- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

5-Équipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- *Salles d'art et de spectacle*
- *Équipements sportifs*
- *Autres équipements recevant du public*

6-Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie*
- *Entrepôt*
- *Bureau*
- *Centre de congrès et d'exposition*

Eaux usées domestiques :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont incluses dans l'emprise au sol les surfaces de terrasses, à même le sol ou pas, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre comptée par rapport au terrain naturel ou excavé.

Les bassins sont considérés comme constituant une emprise au sol indépendamment de leur hauteur.

Inversement, les génoises, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus de l'emprise au sol, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les pergolas et ombrières non imperméables et non accessibles sont également exclus de l'emprise au sol.

Espaces libres :

Espaces qui ne sont occupés par aucune construction ni installation.

Espaces ou surfaces artificialisé(e)s :

Espaces ou surface ayant fait l'objet d'un aménagement tel que le développement spontané d'une végétation y est en principe devenu impossible. C'est par exemple le cas des aires de stationnement damées, calades, allées revêtues de sol stabilisé, terrasses y compris ajourées, etc.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Il est cependant admis que la création d'une annexe, telle qu'une piscine, est assimilable à l'extension d'une construction existante présentant le caractère d'un bâtiment principal à la condition qu'elle soit entièrement située dans un rayon de 30 mètres et forme avec celle-ci un même ensemble architectural et paysager.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent les baies, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. A défaut de règles spécifiques dans le document d'urbanisme, il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol prévues dans chaque zone ou secteur.

Hébergement :

Se reporter à la définition des destinations ci-dessus.

Interruption de façade :

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

Lambrequin :

Bordure à festons, pièce d'ornement découpée soit en bois soit en métal, bordant un avant-toit en saillie ou le haut d'une fenêtre.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites séparatives latérales :

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

Local accessoire :

Le local accessoire est la partie d'un bâtiment ou de son annexe qui est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Marquise :

Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, soutenu par des consoles et qui sert d'abri.

NGF « Nivellement Général de la France » :

Il s'agit de l'altitude qui figure sur les cartes de l'Institut Géographique National, sous forme de points cotés et de courbes de niveau.

Pièce principale :

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

Pièce de service :

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

Projet commun :

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



Lambrequin dissimulant un volet roulant



Marquise

Propriété (ou îlot de propriété) :

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

Recul par rapport aux limites séparatives :

Dans le présent règlement, le recul imposé aux constructions par rapport aux limites séparatives correspond à la distance, mesurée horizontalement, séparant la façade de la construction à édifier, en tout point de la construction, des limites séparant deux propriétés distinctes.

Les débords de toits, balcons ou tout autre élément de modénature peuvent dépasser la limite de retrait sur une profondeur de 1m maximum.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le présent règlement, le recul imposé aux constructions par rapport à la voie correspond au retrait imposé aux projets de constructions en bordure d'une voie.

La règle de recul est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et la façade de la construction à édifier, en tout point de la construction.

Les débords de toits, balcons ou tout autre élément de modénature peuvent dépasser la limite de retrait sur une profondeur de 1m maximum sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public.

Rénovation :

Démolition et reconstruction d'un bâtiment.

Restauration :

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

Sous-sol :

Volume utilisable d'une construction dont les quatre côtés sont situés entièrement au-dessous du niveau du sol naturel.

Sur-toiture :

Une sur-toiture est une toiture supportée par des poteaux, implantée au-dessus de la toiture-terrasse accessible d'une construction principale, qu'elle abrite du soleil et de la pluie.

Terrain avant travaux :

Terrain existant avant que n'interviennent des terrassements ayant modifié l'altitude et la pente dans la perspective de la construction faisant l'objet de la formalité à l'instruction en application.

Travaux confortatifs :

Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la surface de plancher.

Voie ou emprise publique :

Les voies ou emprises publiques correspondent à tous les types de voies et espaces, appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité publique, ouverts à la circulation publique.

La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, aux pistes cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus les bordant.

Volume 2

Annexes du Règlement

- **Annexe 1** : Prescriptions de protection du patrimoine 100
- **Annexe 2** : Sites ou vestiges archéologiques 110
- **Annexe 3** : Définition des installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdite - du Titre I 114
- **Annexe 4** : Conditions de mesure des hauteurs des constructions autorisées 116
- **Annexe 5** : Annexe à la zone A - Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de construction directement nécessaires à son activité 124
- **Annexe 6** : Etude chromatique et palette couleurs 128
- **Annexe 7** : Les bâtiments agricoles remarquables bénéficiant d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme 142

ANNEXE 1 :

PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DU PATRIMOINE

Toutes les décisions qui concernent les propriétés dont les références cadastrales suivent – notamment les autorisations d’agrandissement – tiennent compte de la nécessité d’en assurer l’entretien, la conservation ou la mise en valeur. Le phare de Camarat (n°7) est protégé au titre des Monuments Historiques. La réglementation afférente (livre VI du code du patrimoine), notamment relative aux périmètres de protection, s’y applique et figure aux Servitudes d’Utilité Publique des annexes générales du dossier de plan local d’urbanisme. Tout projet de travaux sur le site de la Motte castrale - n°11, parcelle AZ 357 - devra être préalablement soumis pour avis au Service Régional de l’Archéologie à Aix-en-Provence (DRAC-PACA).

Prescriptions générales à l’ensembles des bâtiments identifiés au titre de l’article L.151-19 du CU :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l’ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d’origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l’objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d’éléments dignes d’intérêt architectural et de remédier aux altérations qu’il a subies (restitution des dispositions d’origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d’accessibilité, d’habitabilité ou de sécurité ;
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l’aspect d’origine du bâtiment ;
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d’éléments extérieurs ;
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d’accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ;
- d’interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d’entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l’ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s’intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l’ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés ;
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l’ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...) ;
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme en ensemble cohérent avec le bâti ;
- de prévoir un traitement des accès cohérents avec le site ;
- d’assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l’ensemble répertorié.

1.1. Inventaire du patrimoine communal à caractère architectural ou historique (en-dehors du village)

| N° | DENOMINATION | TYPE | REFERENCES CADASTRALES |
|----|------------------------------------|---|------------------------------|
| 1 | Château St Amé | Folie 1900 et parc + serre + dépendances | AC 263 Garbine Ouest |
| 2 | Château de Pampelonne | Maison de maître XIXè et parc. Alignement de palmiers | AE116/117 Pampelonne |
| 3 | Château de l'Oumède | Maison de maître XIXè et parc. | BD 63 / BC 3 L'Oumède |
| 4 | Château Volterra | Folie 1900 + dépendances | AM 33/20/21 Camarat |
| 5 | Moulins de Paillas | Moulin restauré + fût | AW 8 Paillas |
| 6 | Caserne des douanes du Cap Taillat | Caserne de Douanes XIXè | AP 5 La Presqu'île |
| 7 | Phare de Camarat | Monument historique | AL 39 Camarat |
| 8 | Prud'homie de Pêche | | AD 77/450 Pinet |
| 9 | Village du Merlier | Label " <i>Architecture contemporaine remarquable</i> " | AM 119 Château Camarat |
| 10 | Aqueduc | Aqueduc souterrain d'alimentation de la fontaine publique de la place de l'Ormeau | |
| 11 | Motte castrale | Lieu présumé d'un village primitif | AZ 357 L'Oumède Ouest |

Ces constructions et ouvrages sont désignés sur le document règlementaire graphique du PLU comme ci-dessous :

- ★ Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du CU
- Ouvrage patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du CU

1.2. Inventaire du patrimoine architectural (village intra-muros)

| N° | LOCALISATION | TYPE |
|----|----------------------------------|--|
| 1 | place du Général De Gaulle | Probable armoirie de la famille d'Audibert |
| 2 | 6, rue des Sarrasins | Porte d'habitation |
| 3 | 11, rue des Sarrasins | Porte cochère |
| 4 | 12, rue des Sarrasins | Porte cloutée |
| 5 | 15, rue des Sarrasins | Porte d'habitation |
| 6 | 18, rue des Sarrasins | Porte cochère |
| 7 | 17, rue des Sarrasins | Porte d'habitation |
| 8 | 17 bis, rue des Sarrasins | Porte d'habitation |
| 9 | 23, rue des Sarrasins | Millésime |
| 10 | 22, rue des Sarrasins | Porte avec arc en plein cintre |
| 11 | 24, rue des Sarrasins | 2 portes avec arc en plein cintre |
| 12 | 26, rue des Sarrasins | Porte avec arc en anse de panier à double cavée avec mascarons |
| 13 | 29, rue des Sarrasins | Porte d'habitation |
| 14 | 33, rue des Sarrasins | Porte d'habitation |
| 15 | 55, rue des Sarrasins | Porte d'habitation |
| 16 | 48, rue des Sarrasins | Porte de cave |
| 17 | 57 bis, rue des Sarrasins | Porte d'habitation |
| 18 | Porte est dite Sarrasine | Porte de l'entrée est remaniée au XVI ^e s |
| 19 | 7, rue Emile Depétri | Porte en plein cintre dépouillée, oculus ovale, enduit coloré |
| 20 | 12, rue Emile Depétri | Porte d'habitation |
| 21 | Entre 9 et 11, rue Emile Depétri | Porte d'habitation |
| 22 | 15 et 19, rue Emile Depétri | Porte d'habitation |
| 23 | 24 bis, rue Saint-Esprit | Porte d'écurie |
| 24 | 39, rue Saint Esprit | Millésime |
| 25 | 26, traverse du Château | Porte d'habitation |
| 26 | rue du Centre | Conduite d'égout et descente d'évier |
| 27 | 62, rue du Centre | Porte d'habitation |
| 28 | 39, rue du Centre | Essentage de boucherie |
| 29 | 70, rue du Centre | Porte en menuiserie avec son heurtoir |
| 30 | 2, Place Gabriel Péri | Escalier, porte en menuiserie |
| 31 | 3, Place Gabriel Péri | Porte d'habitation |

| | | |
|----|-----------------------------|---|
| 32 | 4, Place Gabriel Péri | Escalier |
| 33 | 4, rue du Centre | Maison bourgeoise |
| 34 | 3, Place des Tambourinaires | Maison de commerçant ou d'artisan appelée « L'Echoppe » |
| 35 | 14, rue du Centre | Arc en plein cintre d'une porte de maison d'habitation |
| 36 | 9, rue du Centre | Restes d'une porte et d'un étal d'artisan et commerçant |
| 37 | 20, rue du Centre | Porte de magasin et porte d'habitation |
| 38 | 23, rue du Centre | Porte en menuiserie |
| 39 | 27, rue du Centre | Porte d'habitation |
| 40 | 40 bis, rue du Centre | Porte d'habitation |
| 41 | 12, rue des Amoureux | Porte d'habitation |
| 42 | 6, rue des Amoureux | Porte d'habitation |
| 43 | 2, rue des Amoureux | Porte d'habitation |
| 44 | rue des Amoureux | Contrefort entre deux maisons |
| 45 | 14, rue des Amoureux | Porte d'habitation |

Commune de Ramatuelle

Plan de situation des éléments architecturaux retenues

Plan N° 1



Commune de Ramatuelle

Les équipements en 1809

Plan N° 2



1 et 7 : Moulin à huile et à sang pour son usage seulement

2 : Jardin, 240m²

3 : Magasin servant de cave

4 : Four, 81m²

5, 6 et 8 : Ecuries. 21m². 36m². 49m²

Commune de Ramatuelle

Les écuries en 1809

Plan N° 3



Commune de Ramatuelle

es nouvelles constructions du XIXeme siecle Plan N° 4



Commune de Ramatuelle

Les équipements au XIX^{ème} siècle

Plan N° 5



ANNEXE 2 :

SITES OU VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

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

Dans cette perspective, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
De Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Service Régional de l'Archéologie

dés que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

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

| N°DRACAR | n° et nom du site | Contenu |
|----------|-------------------------------|--|
| 1205 | 1 - Station de Bouis | Traces d'occupation Néolithique moyen |
| 1206 | 2 - Station du Salagru | Station Néolithique moyen |
| 1201 | 3 - Station de Cap Taillat | Traces d'occupation Chalcolithique |
| 1220 | 4 - Station des Marres | Station Néolithique |
| 1216 | 5 - Dolmen de la Briande | Dolmen Chalcolithique |
| 16765 | 6 - Carrière de Cap Camarat | Carrière de meules indéterminées |
| 2815 | 7 - Les Sellettes | Station Néolithique |
| 2814 | 8 - Dolmen de Pascati | Tumulus préhistorique |
| 7699 | 9 - Collebasse | Enceinte indéterminée |
| 7700 | 10 - Plateau de Pascati | Habitat Gallo-romain |
| 7701 | 11 - Val de Rian 2 | Habitat Gallo-romain |
| 7702 | 12 - Le Château | Habitat Gallo-romain |
| 7707 | 17 - Le Pré Long | Habitat Gallo-romain |
| 7708 | 18 - Les Barraques | Traces d'occupation Gallo-romaine |
| 7709 | 19 - La Grande Vigne | Habitat Gallo-romain |
| 7710 | 20 - Les Raynes | Habitat Gallo-romain |
| 7711 | 21 - Le Fond du Plan | Ferme Gallo-romaine |
| 7712 | 22 - La Tourraque | Traces d'occupation Gallo-romaine |
| 7713 | 23 - Villa des Sellettes | Villa Gallo-romaine et construction de XVI ^e siècle, et ferme contemporaine |
| 7714 | 24 - Pampelonne 1 | Traces d'occupation Gallo-romaine |
| 7715 | 25 - Pampelonne 5 | Habitat Gallo-romain |
| 7716 | 26 - Pampelonne 4 | Habitat Gallo-romain |
| 7717 | 27 - Pampelonne 3 | Gallo-Romain |
| 7718 | 28 - Pampelonne 2 | Ferme Gallo-romaine |
| 7719 | 29 - Les Marres | Habitat Gallo-romain |
| 7721 | 30 - Cap Taillat (presqu'île) | Traces d'occupation Gallo-romaine |
| 7722 | 31 - Cap Taillat 2 | Vivier Gallo-Romain |
| 7720 | 32 - L'Oumède | Station Chasseen et habitat 1 ^{er} siècle avant J-C. |
| 17275 | 33 - Paillas | Moulin à vent moderne et moulin à vent contemporain. |

Annexe 2 Carte de localisation des sites archéologiques



ANNEXE 3 :

LES INSTALLATIONS ET DÉPÔTS VISÉS À L'ARTICLE 1 - OCCUPATION DU SOL INTERDITES - DU TITRE I

Les installations et dépôts visés par les interdictions sont ainsi définis :

1. Toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation, et :
 - véhicule désaffecté ;
 - caravane au sens du code de l'urbanisme, à moins qu'elles ne soient mises en garage pendant la période de non utilisation sur le terrain où se situe la résidence principale de son propriétaire ;
 - abri précaire en quelque matériau que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, gravats, pierres, terres diverses, matériaux divers, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.
4. Les dépôts ou expositions en plein air de meubles, objets divers, plantes et arbres en pot ou en jauge proposés à la vente.

ANNEXE 4 :

CONDITIONS DE MESURE DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur est mesurée au droit de façades, en incluant les façades en retrait d'orientation identique ou similaire pour un observateur éloigné. La mesure s'effectue depuis le point le plus bas de la construction au niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures à pente ou à terrasse. Les portes de garage donnant accès à un sous-sol ou les cours anglaises limitées à l'éclairage de fenêtres ne sont pas prises en compte dans la mesure de hauteur de la construction.

En aucun cas la différence de niveau ne devra dépasser :

- Pour les toitures à pente : 2,50 mètres entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ;
- Pour les toitures à terrasse, 0,50 mètre entre le sommet de l'acrotère et l'égout de la toiture..

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

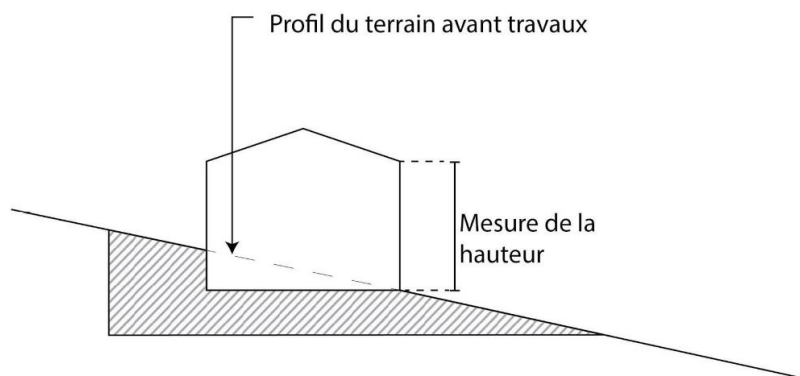
Explication :

Le Règlement a pour objectif de limiter l'impact des constructions dans le paysage en encadrant leur hauteur et leur altimétrie.

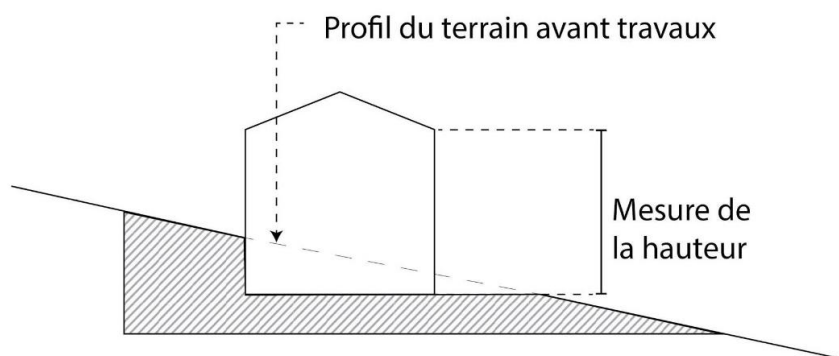
Une altitude plus élevée augmenterait la visibilité d'un bâtiment dans le paysage. Des volumes séparés mais trop rapprochés sur un terrain en pente et induisant une forte visibilité globale, s'exposent ainsi à des refus en raison de leur impact sur le paysage.

Dans le secteur UA h :

Compte tenu de sa localisation dans une combe, et de façon à réduire le volume des déblais nécessaires pour insérer un niveau de stationnement en sous-œuvre, un dépassement de 1 mètre par rapport à la hauteur maximale en zone UA est admise.

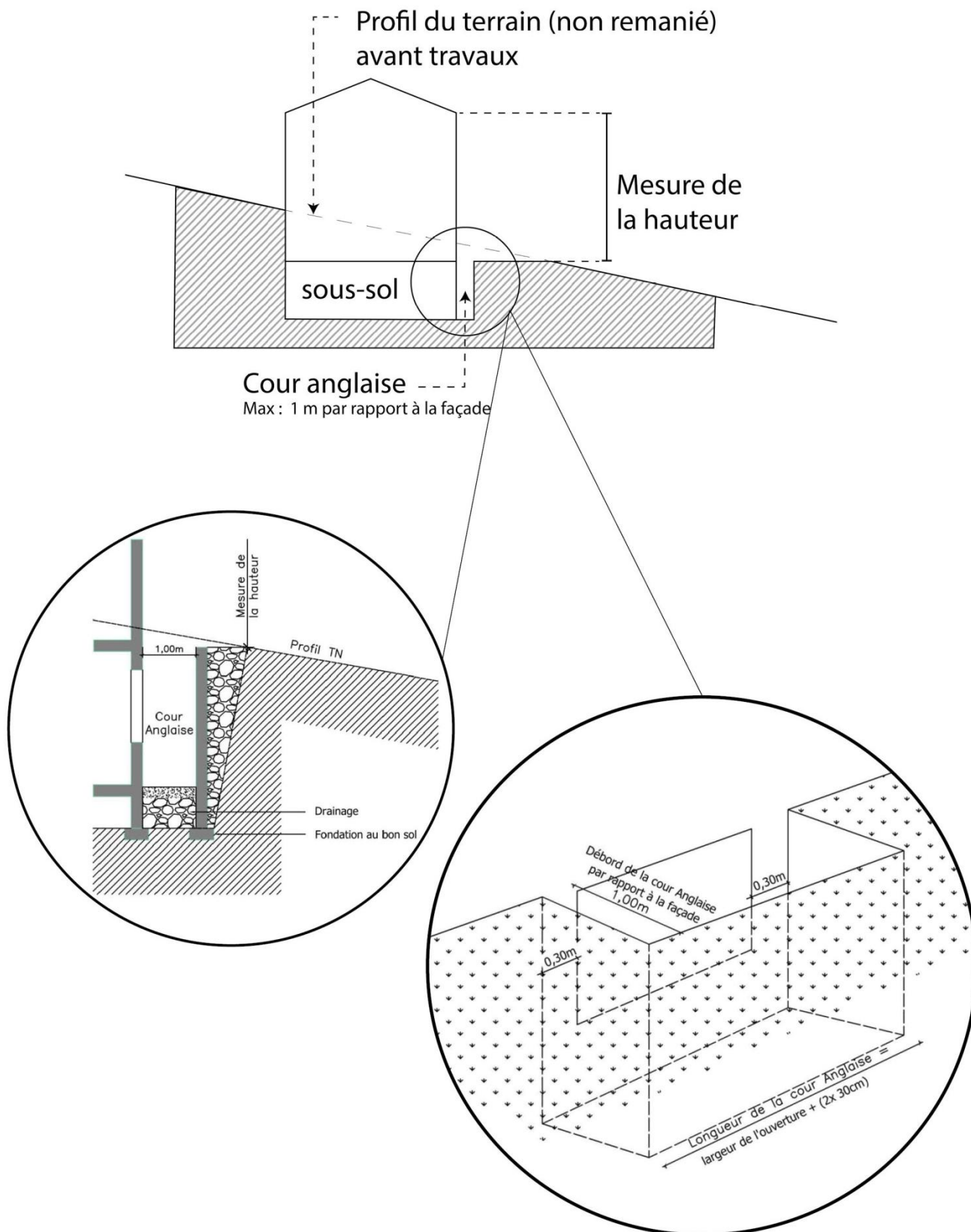
DÉTERMINATION DU POINT BAS :

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



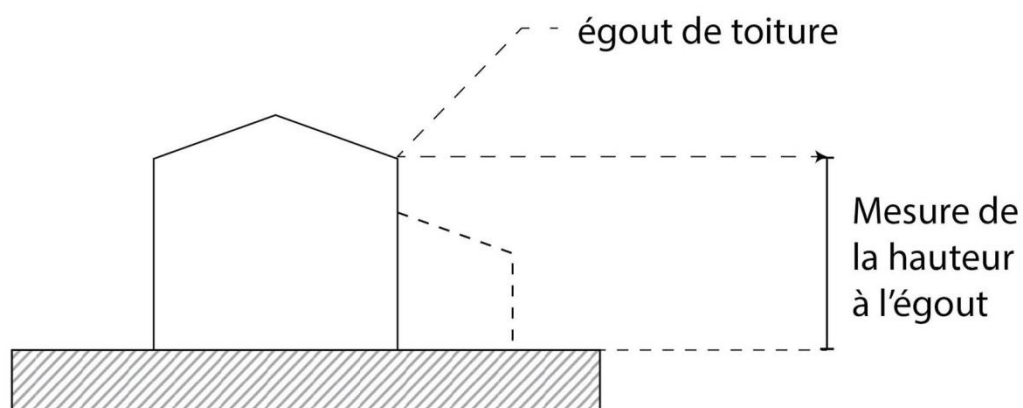
Cas d'une construction avec sol excavé

DÉTERMINATION DU POINT BAS :

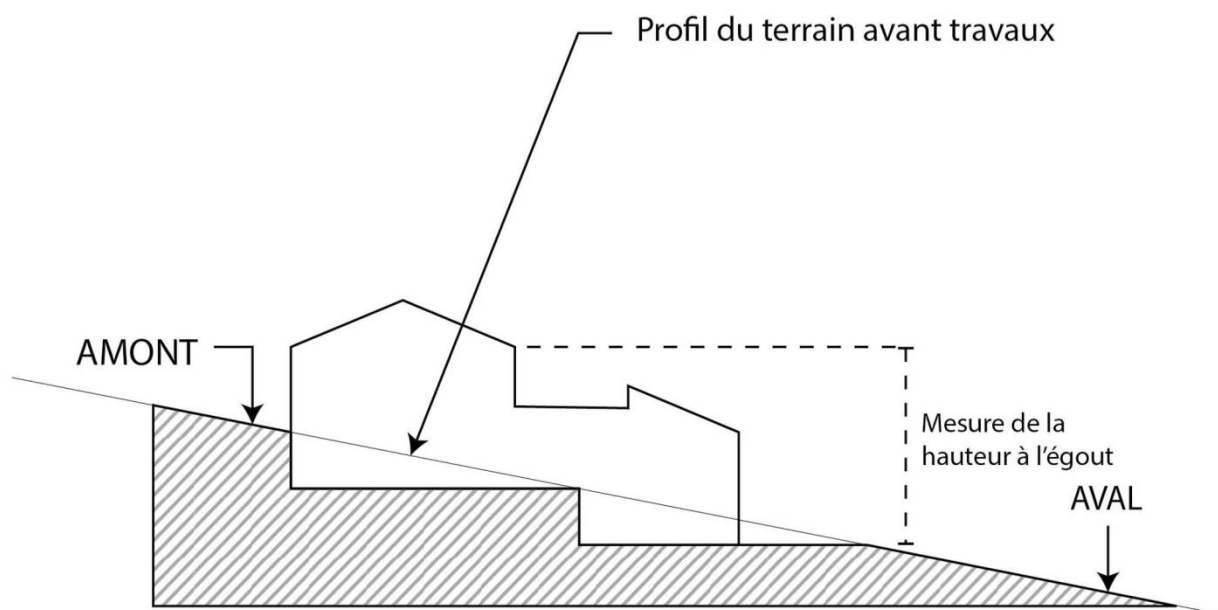


Cas d'une construction avec sous-sol excavé

DÉTERMINATION DU NIVEAU DE L'ÉGOUT :

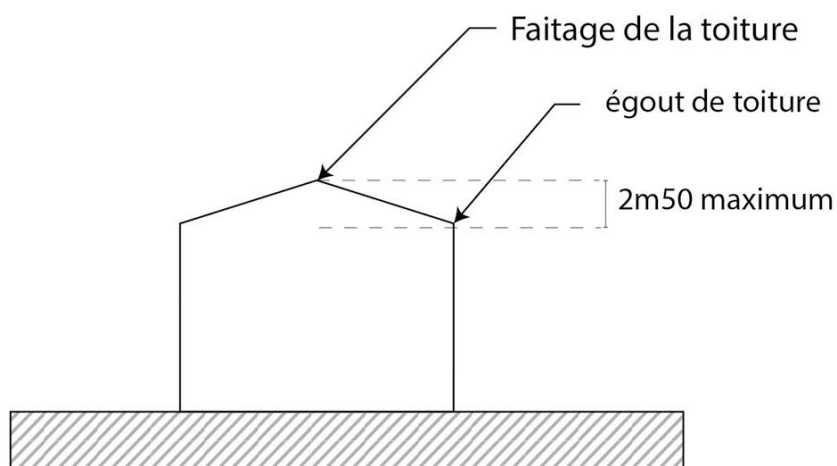


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

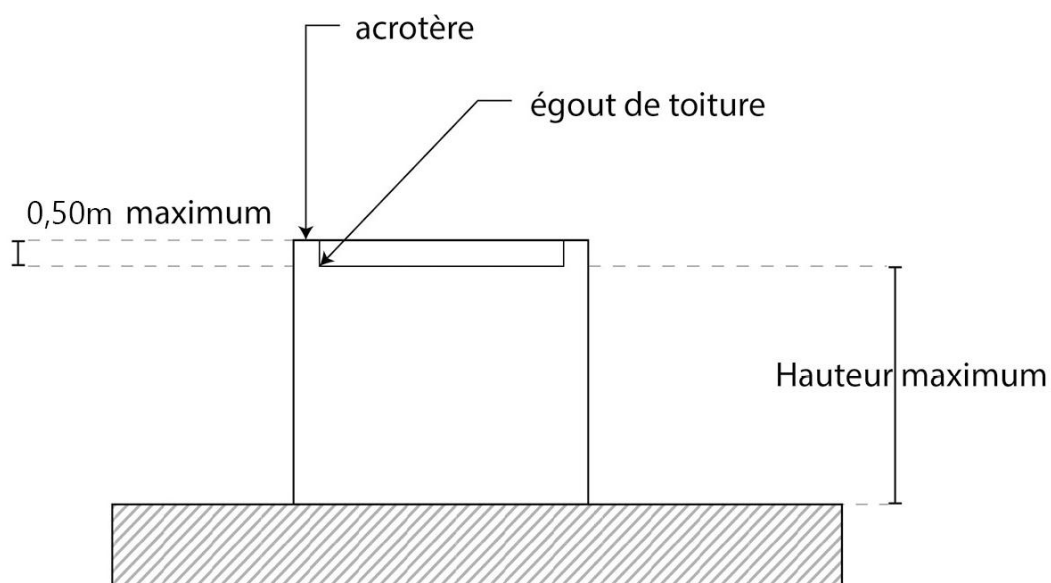


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

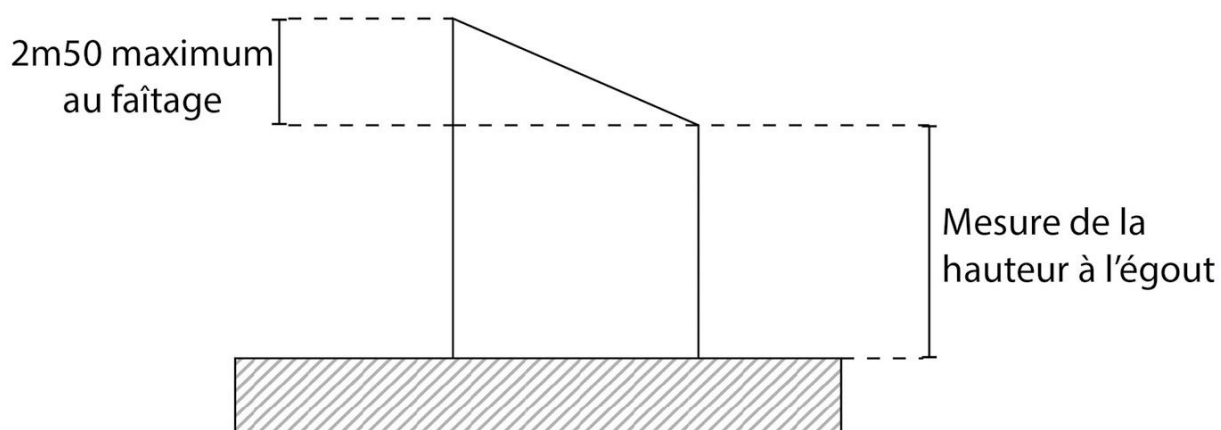
LIMITATION DE LA HAUTEUR AU-DESSUS DE L'ÉGOUT DE TOITURE :



Cas d'une construction avec une toiture à pentes



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse

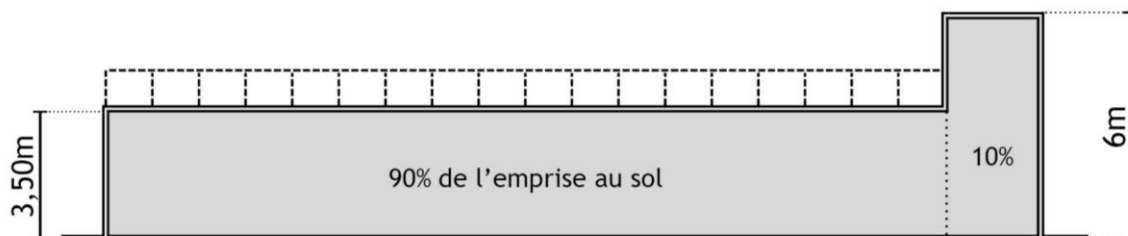


Cas d'une construction avec une toiture en appentis

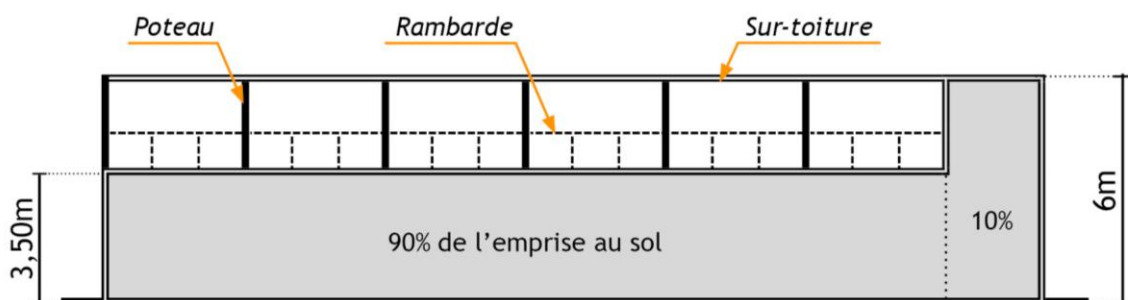
LIMITATION DE LA HAUTEUR EN ZONE UC ET UP ET MODULATION DES REGLES DE GABARIT POUR LES BÂTIMENTS À ENERGIE POSITIVE :

1- CAS POUR LES BÂTIMENTS " BASIQUES "

1.1- HORS SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

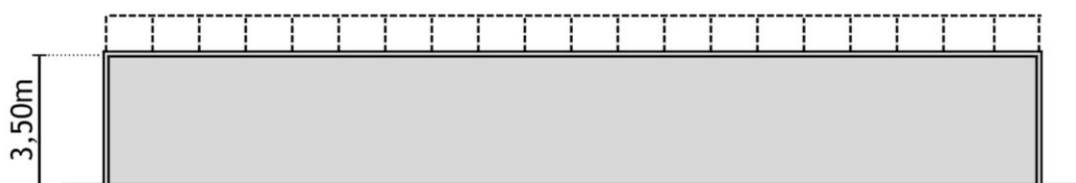


Cas d'une construction avec toiture-terrasse sans sur-toiture



Cas d'une construction avec toiture-terrasse et sur-toiture

1.2- EN SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI N° 3 ET 4

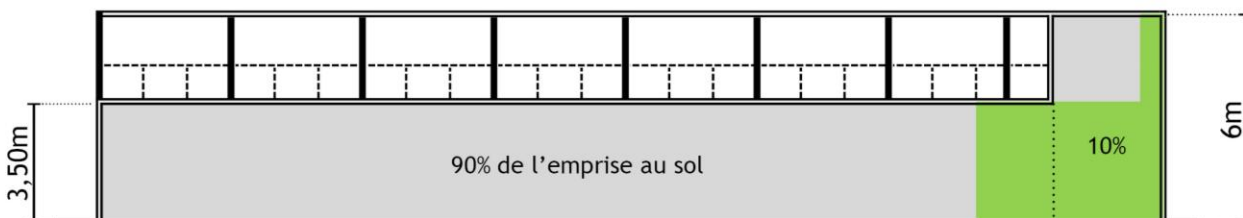


Cas d'une construction avec toiture-terrasse sans sur-toiture

2- CAS POUR LES BÂTIMENTS À ENERGIE POSITIVE

2.1- HORS SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

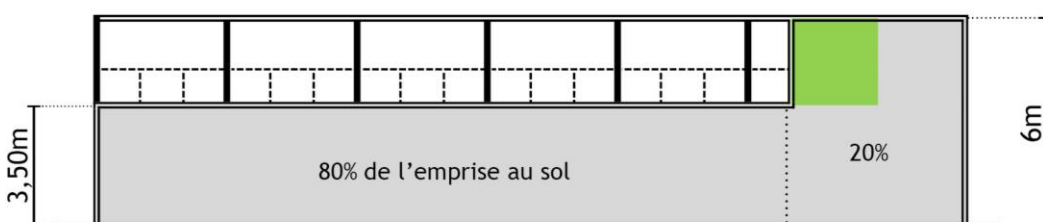
A- Soit une emprise au sol maximale, pour la construction, de 24% en zone UC et 17% en zone UP



 Bonification BEPOS de l'emprise au sol

Cas d'une construction avec toiture-terrasse et sur-toiture

B- Soit une hauteur de 6m sur 20% de l'emprise au sol

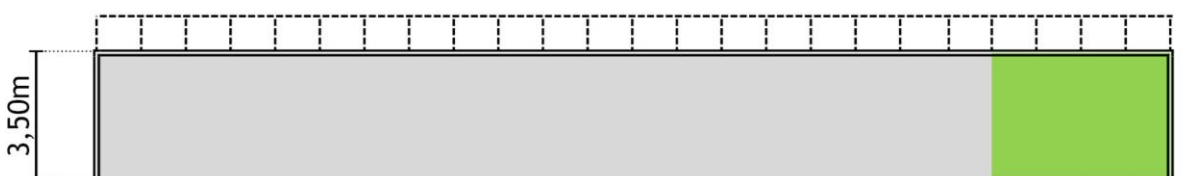


 Bonification BEPOS de la hauteur

Cas d'une construction avec toiture-terrasse et sur-toiture

2.2- EN SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI N° 3 ET 4

La construction principale peut bénéficier d'une emprise au sol maximale de 24% en zone UC et 17% en zone UP



 Bonification BEPOS de l'emprise au sol

Cas d'une construction avec toiture-terrasse sans sur-toiture

ANNEXE 5 :

CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTION DIRECTEMENT NÉCESSAIRE À SON ACTIVITÉ

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de construction directement nécessaires à son activité

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

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La S.M.A. est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une Surface Minimum d'Installation (S.M.I.).

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de Surface Minimale d'Assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

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

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

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

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

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

L'entreposage de végétaux en attente de commercialisation n'est pas considéré comme une activité agricole.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- *Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que*

Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...

- *Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier, bail à ferme enregistré, convention de pâturage...*
- *Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...*

ANNEXE 6 :

ÉTUDE CHROMATIQUE ET PALETTE DES COULEURS

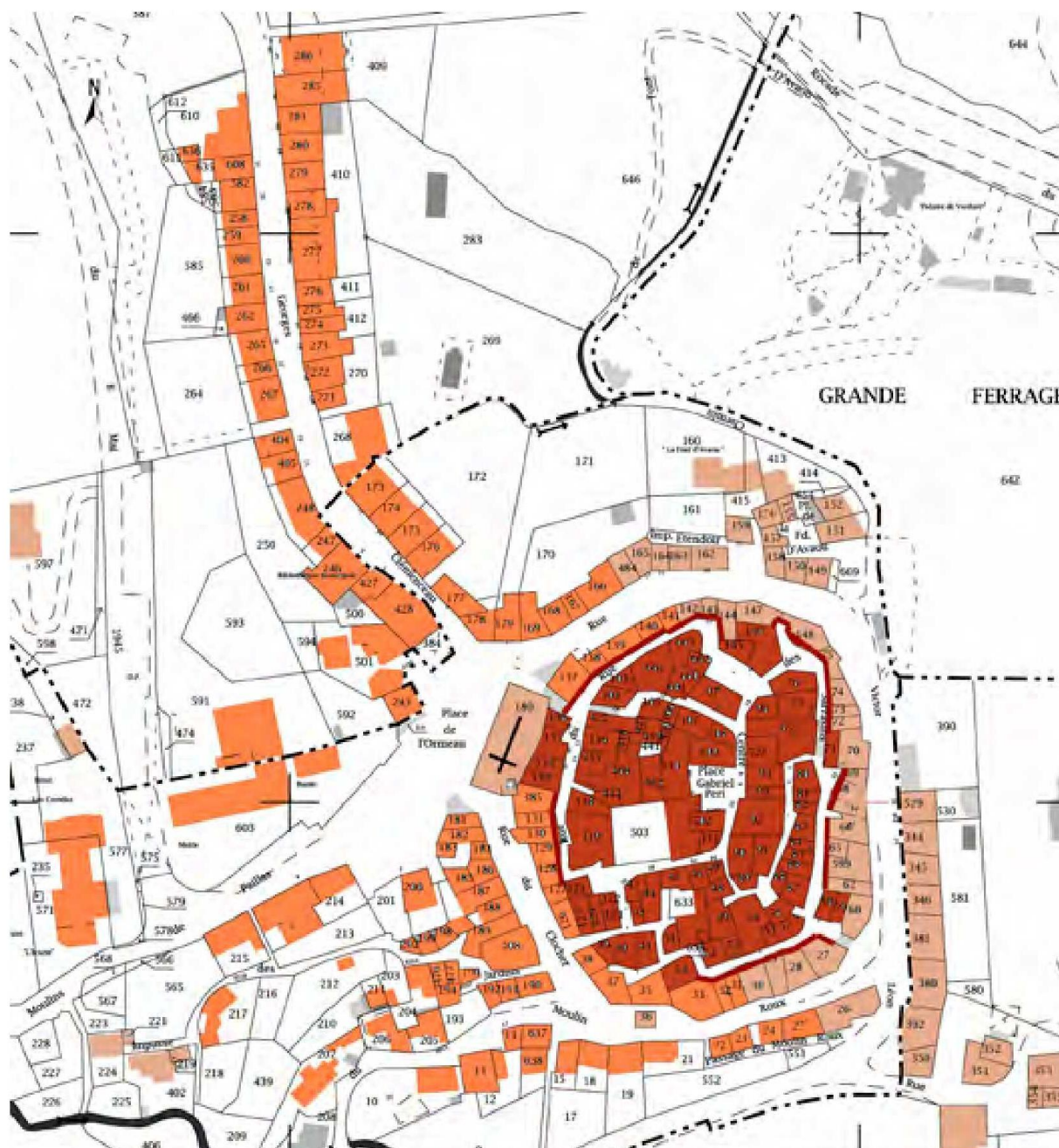
6.1. Palette de couleur pour la zone UA du village et pour l'ensemble de la zone UB

Dans l'ensemble du centre ancien, les murs sont construits en pierre du pays hourdés de mortier de chaux et sable. Il convient, lors de ravalement ou de réhabilitation, d'employer ces mêmes matériaux (enduits et badigeons de chaux) pour des considérations techniques attachées aux questions de comportement et de compatibilité avec les matériaux qui composent le bâti ancien. Elle est aussi liée à des considérations esthétiques du point de vue de la restauration du patrimoine et de sa mise en valeur.

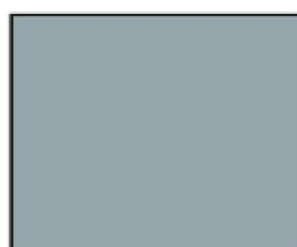
Les murs de clôture, du bâti rural (anciennes bergeries, remises ...) et certains murs en moellons présentant peu de joints pourront être enduits à « *pierre vue* ». Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. La consistance du sable et sa granulométrie (variée) devront être retrouvées. Il faut retrouver aussi exactement que possible la couleur, l'épaisseur et la matière des joints anciens. On brossera après la prise du mortier pour raccorder en aspect avec les joints anciens. Les pierres de tailles (encadrements, soubassement) seront nettoyées par hydrogommage.



a. Les façades



- Teintes pierres.
- Teintes pierres, teintes pastel + 301, 302, 303, 401 et 402.
- Teintes pierres, teintes pastel, teintes ocres jaunes et ocres rouges.

**101 - 3479****102 - 1177****103 - 018****104 - 0700****105 - 0420****106 - 3480****107 - 0672****108 - 4211-450 SA****109 - 3481 - 28 SA****201 - 3460 - 96SA****202 - 3457****203 - 1915 - 30SA****204 - 3458****205 - 1084****206 - 4179****207 - 4174****208 - 0915****209 - 0828**



301 - 0828 - 25 SA



302 - 136 - 96 SA



303 - 3460



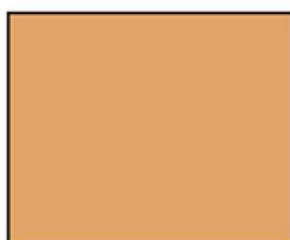
304 - 3620



305 - 3461



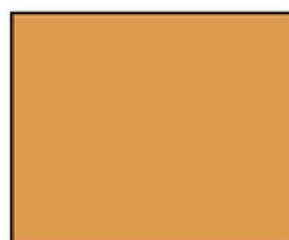
306 - 3630 - 253 SA



307 - 3467



308 - 3462



309 - 3465



101 - 3479



401 - 0422



402 - 3475



403 - 0698



404 - 3740 - 33 SA



405 - 0872



406 - 3889



407 - 3750 - 203 SA



408 - 3470



409 - 3642



410 - 3643



411 - 0574 - 586 SA

b. Les éléments de « décors »

Pour les génoises et leur bandeau en retombée, les appuis moulurés, les encadrements et les tableaux des baies. **Ces teintes peuvent être utilisées pour les fenêtres et les portes-fenêtres.**



101 - 1064



102 - 1177



103 - 018



901 - 0811



902 - 3486



903 - 0869



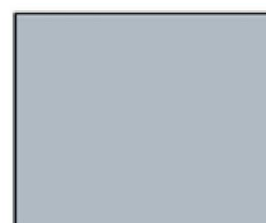
904 - 3901



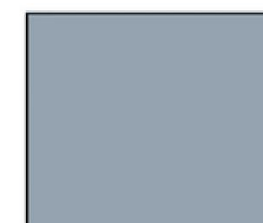
905 - 3478

c. Les contrevents et fenêtres

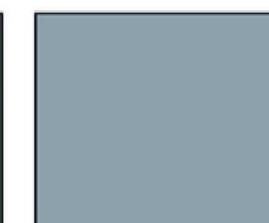
En cas de remplacement, les fenêtres et les persiennes le seront à l'identique de l'origine en bois et peints. La teinte sera harmonisée. Une seule teinte de persiennes sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes-fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.



501 - gris uranus



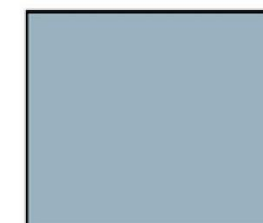
502 - bleu tahoe



503 - bleu gange



504 - bleu tangany



505 - 2013-6T



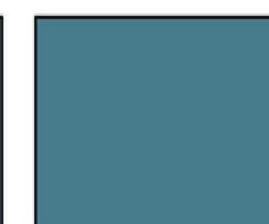
506 - 2027-6T



507 - bleu alor



508 - bleu taupo



509 - 2016-4T



601 - vert télémark



602 - vert ficus



603 - 2022-1T



604 - chappell green 83 FB



605 - dix blue 82 FB



606 - oval room blue 85 FB



608 - card room green FB



609 - vert fatsia



610 - vert galane



701 - gris windsor



702 - vert bambou



703 - 2030-5



704 - vert bourache



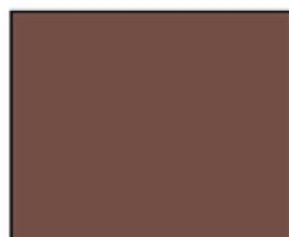
705 - brun galice



706 - 2030-6



707 - gris platine



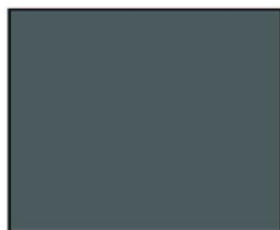
708 - brun mâconnais



709 - marron provence

d. Les portes

Les portes anciennes seront impérativement conservées et restaurées. Les portes modernes seront si possibles remplacées par des portes traditionnelles en bois (*suivant les modèles historiques du village*). Les portes en bois noble seront cirées. Les vernis sont à exclure.



801- haque blue FB



802 - 2021-2



803 - 2021-1



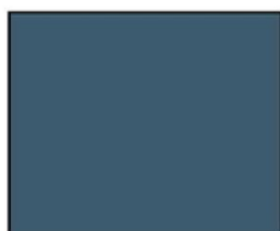
804 - 2020-4



805 - 2022-3



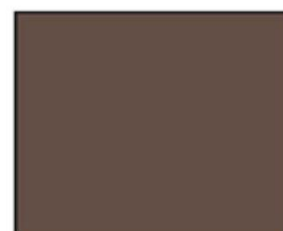
806 - vert bronze



807- bleu comores



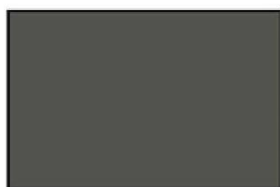
707 - brun miconnais



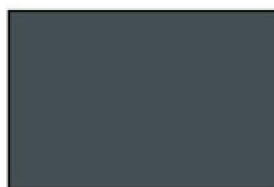
708 - marron provence

e. Les ferronneries

Les teintes des portes peuvent être utilisées en harmonie avec les ferronneries.



RAL 7009



RAL 7012



RAL 7021



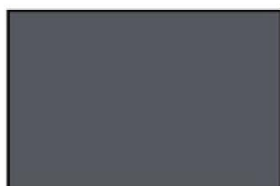
RAL 7010



RAL 7015



RAL 7022



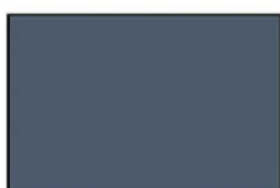
RAL 7011



RAL 7016



RAL 7026



RAL 7031



RAL 8019

f. Equivalences nuancier

Liste des équivalences à titre indicatif dans des nuanciers commerciaux

TEINTES FACADES

| | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 101 = 1064 V | 201 = 96 SA ou 3460 V | 301 = 828 V / 25 SA | 401 = 0422V |
| 102 = 1177 V | 202 = 3457 V | 302 = 136 V / 96 SA | 402 = 3475V |
| 103 = 018 V | 203 = 30 SA ou 1915 V | 303 = 3460 V | 403 = 0698 V |
| 104 = 0700 V | 204 = 25 SA ou 3458 V | 304 = 3620V | 404 = 33 SA / 3740 V |
| 105 = 0420 V | 205 = 1084 V | 305 = 3461 V | 405 = 0872V |
| 106 = 3480 V | 206 = 4179 V | 306 = 3630 v / 253 SA | 406 = 3889 V |
| 107 = 0672 V | 207 = 4174 V | 307 = 3467 V | 407 = 203 SA / 3750 V |
| 108 = 450 SA ou 4211 V | 208 = 0915 V | 308 = 3462 V | 408 = 3470 V |
| 109 = 28SA ou 3481 V | 209 = 0828 V | 309 = 3465 V | 409 = 3642 V |
| | | 410 = 3643 V | 410 = 3643 V |
| | | 411 = 586 SA / 0574 V | 411 = 586 SA / 0574 V |

**TEINTES
DECORS & FENETRES**

| |
|-----------------------|
| 101 = 3479 V |
| 102 = 1177 V |
| 103 = 018 V |
| 901 = 0811 V |
| 902 = 57 SA / 3486 V |
| 903 = 26 SA / 0869 V |
| 904 = 3901 V |
| 905 = 216 SA / 3478 V |

TEINTES CONTREVENTS & FENETRES

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 501 = gris uranus S | 601 = vert télémark S | 701 = gris windsor S |
| 502 = bleu tahaoé S | 602 = vert ficus S | 702 = vert bambou S |
| 503 = bleu gange S | 603 = 2022-1 T | 703 = 2030-5 T |
| 504 = bleu tangany S | 604 = chappell green83 FB | 704 = vert bourache S |
| 505 = 2013-6 T | 605 = dix blue 82 FB | 705 = brun galice S |
| 506 = 2027-6 T | 606 = oval room blue 85 FB / 2027-5T | 706 = 2030-6 T / Lichen FB |
| 507 = bleu alor S | 608 = card room green 79 FB | 707 = gris platine S |
| 508 = bleu taupo S | 609 = vert fatsia S | 708 = brun mâconnais S |
| 509 = 2016-4 T | 610 = vert galane S | 709 = marron provence S |
| | | 803 = 2021-1 T |
| | | 805 = gris taunus S |
| | | 806 = vert bronze S |
| | | 707 = brun mâconnais S |
| | | 708 = marron provence S |

TEINTES PORTES

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| 801 = Haque Blue FB | 802 = 2021-2 T |
| 804 = siffkey blue 281 FB / 2020-4 T | 805 = gris taunus S |
| 807 = bleu comores S | 707 = brun mâconnais S |
| | 708 = marron provence S |

LES TEINTES FERRONNERIES SONT DES TEINTES RAL

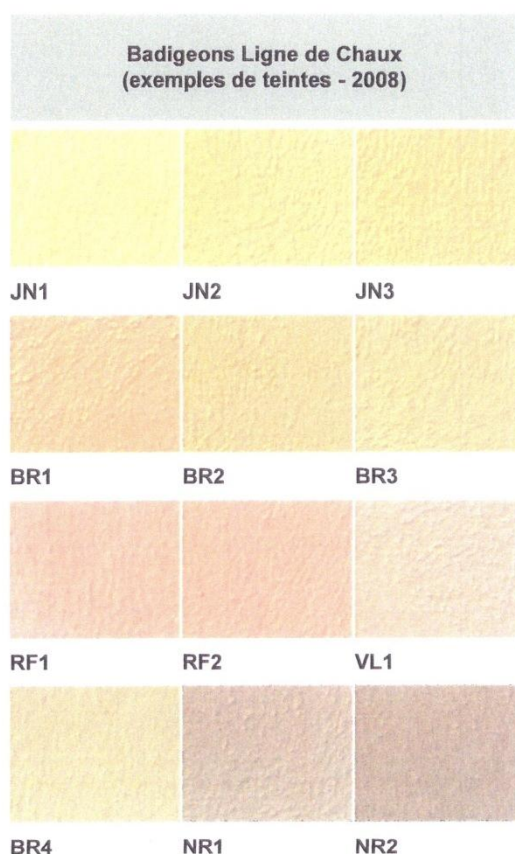
Codes : couleurs référencées dans les nuanciers des peintures
 « chaux color de Saint-Astier)=SA; « La Seigneurie »=S; « Viero de Tollens »=V
 « Tollens » = T; « Farrow&Ball » = FB

6.2. Palette de couleur pour toutes les zones à l'exception de la zone UA du village et de l'ensemble de la zone UB

a. Teintes pour constructions existantes

Exemples de teintes de badigeon

Les teintes que vous trouverez ci-dessous ont été obtenues par application d'un **badigeon de chaux teinté exclusivement par des terres naturelles** (ocre jaune, ocre rouge, terre de sienne, terre de sienne calcinée, terre d'ombre et ombre calcinée) sur un enduit traditionnel à base de chaux et sable. Cette technique, qui respecte la structure du bâti ancien permet d'obtenir des nuances de couleur très fines et un aspect velouté d'une grande qualité. Elle permet également de modifier facilement une teinte ou de lui donner une profondeur par un jeu de "transparence" en superposant les badigeons (impossible à réaliser avec des enduits teintés dans la masse).



| Badigeons Tollens Viero ("Les Minérales" - 2009) | | | |
|---|------|------|------|
| 0828 | 3620 | 0136 | 3458 |
| 3460 | 4174 | 3461 | 0024 |
| 1915 | 0422 | 0698 | 4179 |
| 1084 | 3475 | 0872 | 3720 |
| 0018 | 3457 | 3479 | 0700 |
| 0672 | 3481 | 3482 | AB83 |
| 1177 | 0420 | 4211 | 4212 |
| 3904 | 3491 | | |

b. Teintes pour constructions neuves

Aujourd'hui, la large palette d'enduits industriels teintés dans la masse disponible sur le marché répond aux besoins courants pour les constructions nouvelles dans les secteurs sans enjeu patrimonial. Cette profusion de couleurs favorise la tendance actuelle d'appliquer des couleurs très soutenues qui dénaturent la perception des paysages de notre région.

Ce nuancier, **à réserver aux constructions nouvelles dans les secteurs sans enjeu patrimonial** (lotissement, zone pavillonnaire), est une sélection des teintes de façade les plus proches du nuancier pour bâti ancien, de façon à conserver un minimum de cohérence sur le département. Il propose un choix de teintes extrait du nuancier des fabricants suivants :

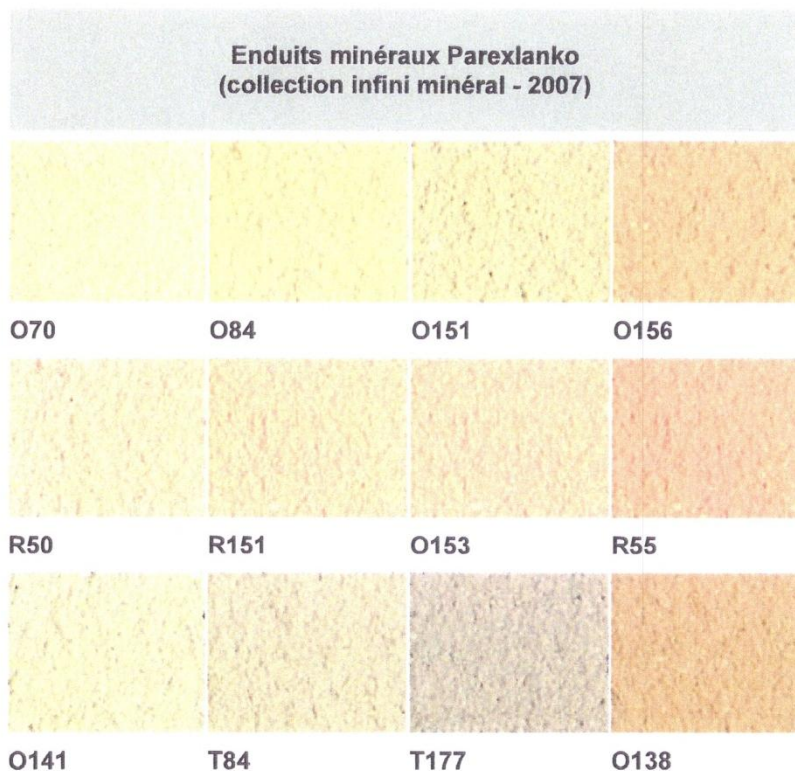
- Parexlanko (collection infini minéral - 2007)
- Saint Astier (Colorchausable TF Taloché - 2008)
- Weber et Broutin (Enduits minéraux collection A et B - 2009)

Le choix d'un autre fabricant est également possible en respectant la teinte, la saturation et une finition "frottassé fin" traditionnellement employée dans le département.

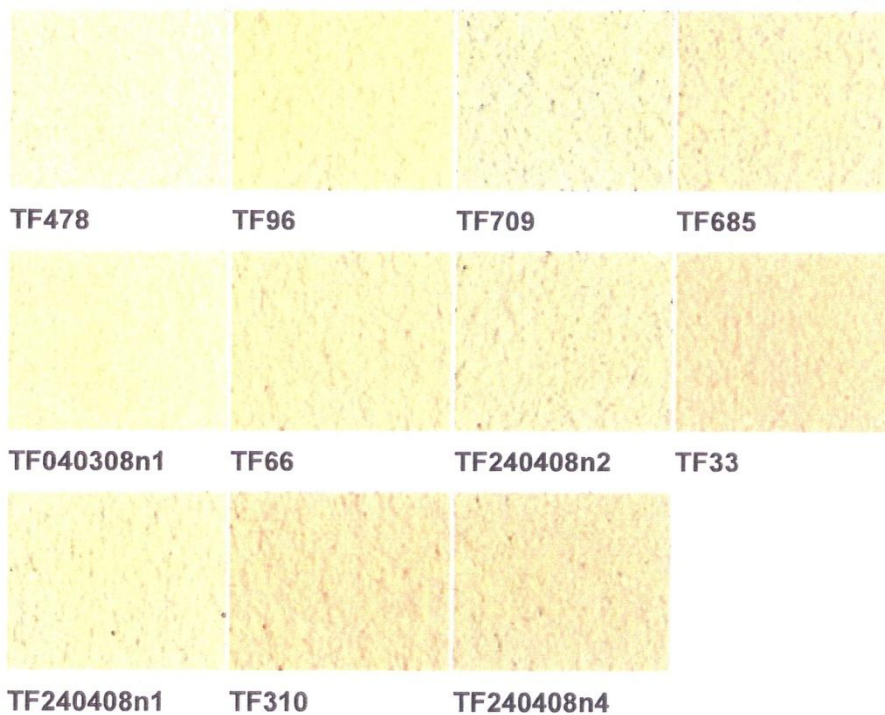
La finition de l'enduit joue un rôle important dans le rendu final de la teinte: il est donc important de respecter l'aspect de finition "frottassé fin" (un enduit avec une finition "gratté" ajoute une à deux valeurs à la teinte).

Les tons ocre rouge s'intègrent difficilement dans nos paysages: ils sont à utiliser avec précaution (à limiter à des façades de surface réduite) en respectant la valeur de la teinte (ne pas choisir de teinte plus saturée).

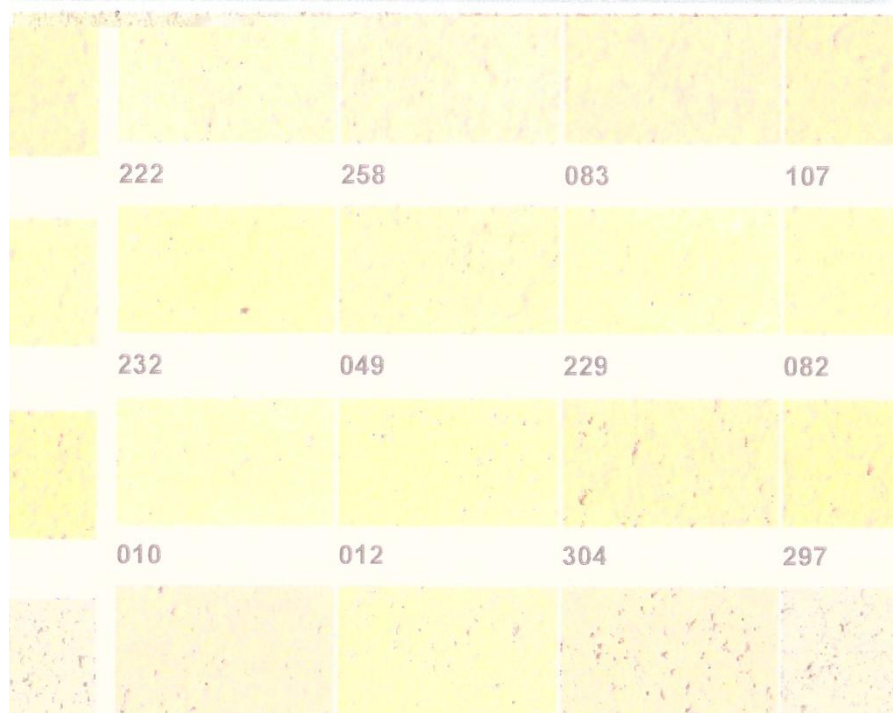
La réalisation d'enduit mono-couche teinté dans la masse (correspondant à ces nuanciers) est à proscrire sur les bâtiments anciens.



**Enduits minéraux Saint Astier
(colorchausable TF taloché - 2008)**



**Enduits minéraux Weber et Broutin
(collection A et B - 2009)**



ANNEXE 7 :

DÉSIGNATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES À CARACTÈRE PATRIMONIAL BÉNÉFICIAIRE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

FICHES PRESCRIPTIVES VISANT À ASSURER LEUR PROTECTION ET MISE EN VALEUR

Les bâtiments agricoles à caractère patrimonial désignés par le Règlement du plan local d'urbanisme sont les suivants :

- 1- Château de Pampelonne
- 2- "La Fabrique"
- 3- "Les Tours"
- 4- Le Colombier
- 5- Les Pradugues
- 6- Le Colombier
- 7- Saint-Pons
- 8- Les Moulins
- 9- Propriété rurale
- 10- Mistral
- 11- Les Tournels
- 12- Le Jas d'Alexis
- 13- Saint André Nord
- 14- La Fontaine
- 15- La Garangue
- 16- Meissonière

Ces bâtiments sont désignés sur le document règlementaire graphique du PLU comme ci-dessous :

- ★ Patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU

A condition de respecter les prescriptions générales énoncées ci-dessous et les prescriptions particulières édictées dans leurs fiches descriptives ci-après et de ne pas porter atteinte à l'économie agricole, des travaux ayant pour objet le changement de destination de ces bâtiments peuvent être autorisés.

Prescriptions générales à l'ensemble des bâtiments agricoles identifiés :

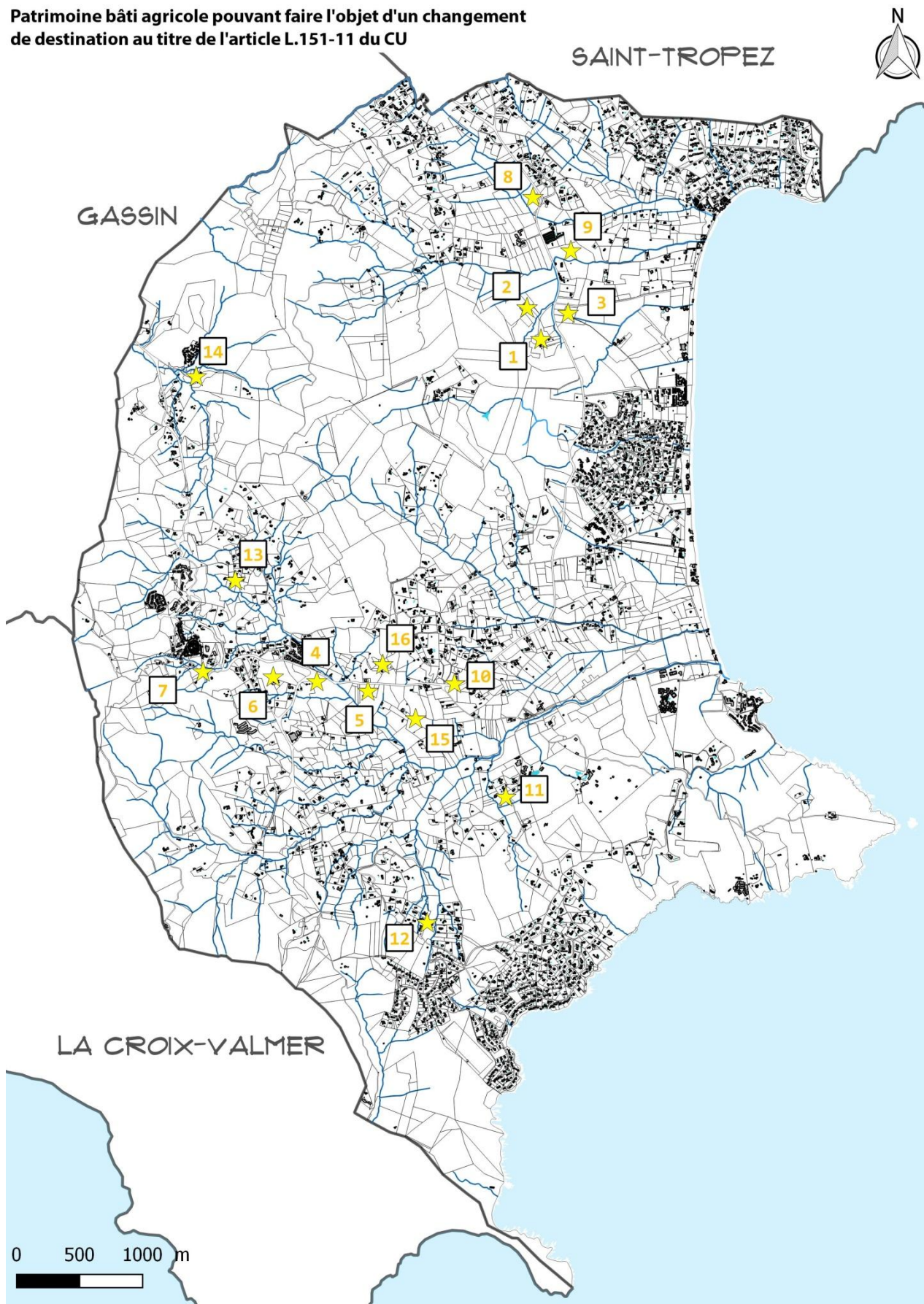
Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si u bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites) ;
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ;
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise ne valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ;

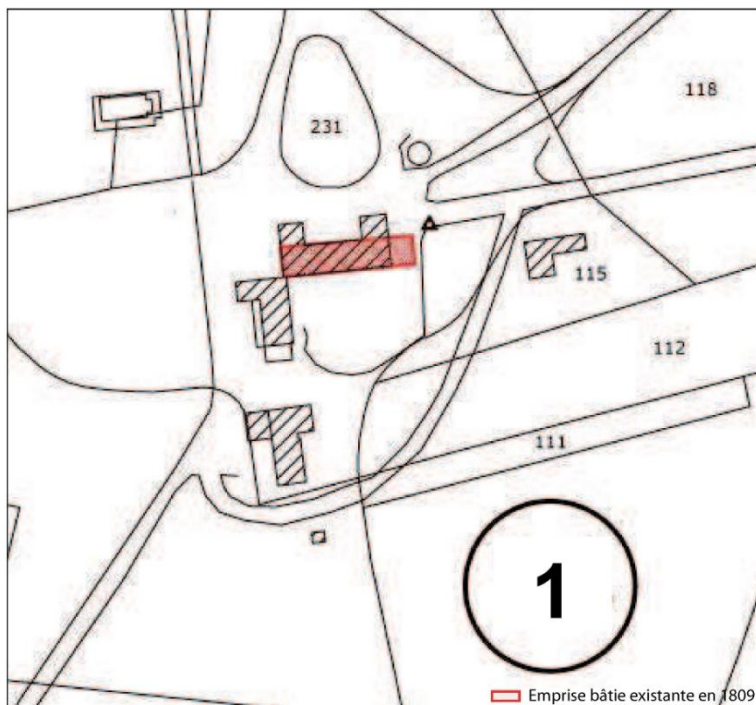
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés ;
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...);
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme en ensemble cohérent avec le bâti ;
- de prévoir un traitement des accès cohérents avec le site ;
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Patrimoine bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU



BASTIDE n°1

RAMATUELLE - Vignes et bastides

**Parcelle :** AE 231**Lieu-dit :** Château de Pampelonne**Zone PLU :** A**Bâtiment repéré par l'Inventaire :** Oui**Site archéologique à proximité :** Non**Nom et nature :** Néant**Degré d'intérêt patrimonial :** Remarquable**Enjeux liés à l'activité agricole :** Pas d'enjeux liés à l'activité agricole, pas de dépendances agricoles inutilisées. L'ensemble du bâti est lié à l'habitation, hormis un atelier garage abritant le matériel d'entretien du parc et les voitures**Datation**

XIXe-XXe s., en partie existant en 1809

Orientation et famille architecturale

Nord. Château, au milieu d'un parc

Logis

Habitation bourgeoise

Façade nord : ouverte et ordonnancée, modénature

Façade sud : ouverte

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre avec allée d'eucalyptus, entrée marquée par deux piliers / Cour-terrasse à l'arrière (sud) avec ancien mur de clôture et porche

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons de calcaire enduits à la chaux

Modénature (corniche, pilastres, refends, fronton, putti)

sur façade avant / Génoise à deux rangs à l'arrière /

Ferrerie / Aisseliers en bois pour le garage

Menuiseries bois

Tuile canal en couverture / Toitures à 2 pans, croupes

Annexes agricoles**Morphologie**

Pas d'annexes agricoles

Destination

Garage et remise séparés de l'habitation

Contexte paysager : remarquable

Parc arboré avec eucalyptus et palmiers

Allée de palmiers en limite de parc et de vignes

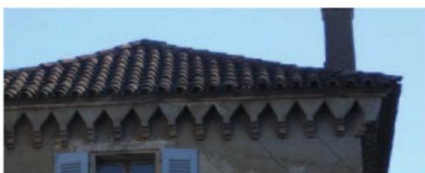
Activités agricoles

Siège de l'exploitation "Château de Pampelonne"

50 ha de vignes AOC

Cuvage et vinification à la Matarane (cf n°17)

BASTIDE n°1 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti

Le château de Pampelonne

Enjeux patrimoniaux

Le château de Pampelonne est un ensemble bâti remarquable présentant une certaine diversité architecturale représentative de différentes époques de construction. La particularité de chaque façade, la modénature et les détails de l'architecture constituent le caractère de l'édifice et de ses dépendances.

A mettre en valeur et/ou à préserver

- Conserver les tuiles canal en toiture, les corniches et les génoises, préserver le festonnage de sous-toiture de l'aile transversale.
- Respecter la composition classique de la façade principale, préserver le balcon et sa ferronnerie et éviter les modifications de façades qui pourraient détruire l'équilibre harmonieux de cette composition.
- Préserver la simplicité des façades secondaires
- Préserver les enduits à la chaux des façades, le traitement du soubassement en galets,
- Préserver les emmarchements et escaliers en pierre et les ferronneries des garde corps
- Conserver les menuiseries en bois avec petits bois et les volets à persiennes, proscrire l'utilisation du PVC et de l'aluminium
- Préserver le caractère architectural du garage-atelier et les aisseliers en bois de la toiture

BASTIDE n°1 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine paysager

Le château de Pampelonne

Enjeux paysagers

Le château de Pampelonne s'intègre encore aujourd'hui parfaitement dans le paysage Ramatuellois. On peut noter la qualité et la simplicité des accès depuis la route des plages, l'absence de clôture et de portail, le lien entretenu entre les vignes et les bords de route.

Le parc qui entoure le château comporte des arbres remarquables et notamment les palmiers dont les alignements sont mentionnés dans le PLU.

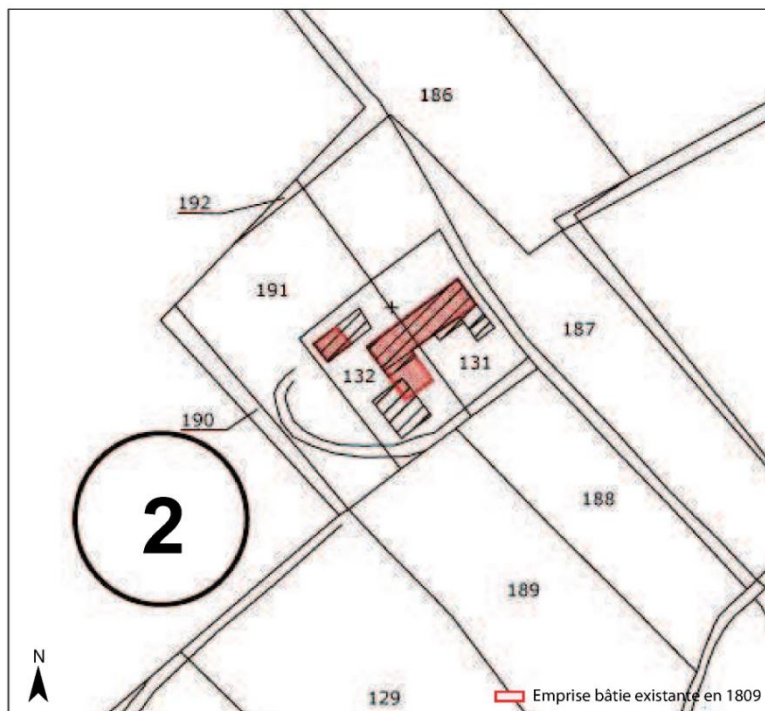
Dans le parc on peut noter la présence d'un vieux bassin rond en pierre et de nombreuses allées bordées de haies restées en sol stabilisé et perméable.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver dans cet esprit de simplicité les deux piles qui marquent le seuil de la propriété, intemporel et discret.
- Préserver les alignements de palmiers le long des allées du jardin.
- Préserver les bassins d'une grande simplicité à bordure de pierres.
- Préserver les eucalyptus qui font la particularité de ce parc.
- Conserver la simplicité des chemins stabilisés du parc et les fossés attenants qui drainent les eaux de pluie.
- Préserver le mur du jardin clos qui renferme un potager et un jardin de fleurs.

BASTIDE n° 2

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AE 131, 132

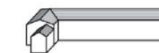
Lieu-dit : La Fabrique

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Oui

Site archéologique à proximité : n°25, n°26

Nom et nature : "Pampelonne 5 et 4", habitat Gallo-Romain



Degré d'intérêt patrimonial : Remarquable

Enjeux liés à l'activité agricole : Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole. Vignes cultivées par le Château de Pampelonne, cuvage et vinification réalisés à la Matarane. De nombreuses surfaces ne peuvent être aménagées car considérées comme agricoles.

Datation

XIXe s., en partie existant en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud-est. Bastide en longueur, au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façade nord-ouest : fermée

Façade sud-est : ouverte avec galerie

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre avec allée de cyprès et de chênes lièges, entrée marquée par deux piliers

Pas de mur de clôture / Cour ouverte enherbée

Galeries et voûtements (sud)

Puits et puits-lavoir à proximité

Matériaux, enduits, détails et toiture

Briques et moellons de calcaire enduits à la chaux

Génoise à deux rangs / Menuiseries bois

Tuile canal en couverture / Toitures à 2 pans, appentis

Annexes agricoles*Morphologie*

Accolées / Indépendantes

Destination

Remise / Cuvages avec accès haut / Pigeonnier

Contexte paysager : remarquable

Oliviers remarquables, muriers, figuiers, palmier, vignes, alignement d'eucalyptus et cannes en limite de parcelle

Activités agricoles

Domaine "Château de Pampelonne"

Cuvage et vinification à la Matarane

BASTIDE n°2 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti

La Fabrique

Enjeux patrimoniaux

Cette ancienne fabrique de tuiles est constituée de plusieurs bâtiments. Elle présente des caractéristiques architecturales d'une grande simplicité et est représentative de l'architecture locale par sa volumétrie et sa composition.

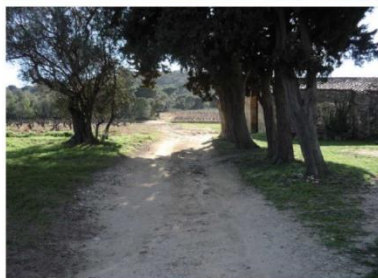
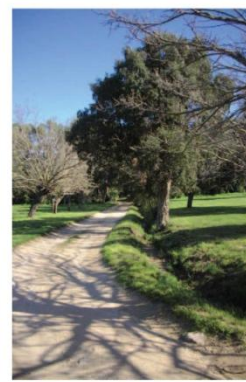
Le auvent, l'escalier, les cavités des anciens fours de la fabrique sont autant d'éléments qu'il est nécessaire de préserver pour conserver à cette construction son caractère d'origine. Sans oublier les puits et les piles en pierre, les restes de murs et la grange qui structurent et animent l'espace du jardin.

Une partie de la construction a été réhabilitée et les travaux ont déjà fait disparaître certaines caractéristiques architecturales d'origine. Il est donc important d'accompagner les travaux de restauration à venir.

A mettre en valeur et/ou à préserver

- Conserver les tuiles canal en toiture et les génoises maçonnées.
- Respecter la composition asymétrique des façades et préserver la loggia avec l'escalier d'accès et les piles du auvent.
- Préserver la simplicité des façades secondaires et éviter les modifications de façades qui pourraient détruire l'équilibre harmonieux de la composition générale.
- Préserver le caractère architectural de la grange, limiter la création de nouvelles ouvertures, aménager les ouvertures existantes. Préserver les encadrements de porte en «serpentine» - pierre marbrière noir et verte du massif des maures souvent utilisée localement pour les encadrements
- Préserver la tour-pigeonnier et son aspect «défensif» avec les petites meurtrières.
- Préserver les enduits à la chaux des façades, le traitement à pierres vues de certaines façades. Ne surtout pas rejointoyer les pierres et préserver et reconstituer les encadrement en brique, traces de l'ancienne fabrique.
- Conserver les menuiseries en bois avec petits bois et les volets à persiennes, éviter l'utilisation du PVC et de l'aluminium, préférer l'utilisation de la ferronnerie et des châssis métalliques.
- Préserver les couleurs anciennes des volets gris-bleu : revoir notamment la couleur des volets bleu vif lorsqu'ils devront être repeints. Conserver la couleur rosée des enduits de façade existant.
- Préserver les petits édifices comme les puits et les bassins

BASTIDE n°2 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine paysager

La Fabrique

Enjeux paysagers

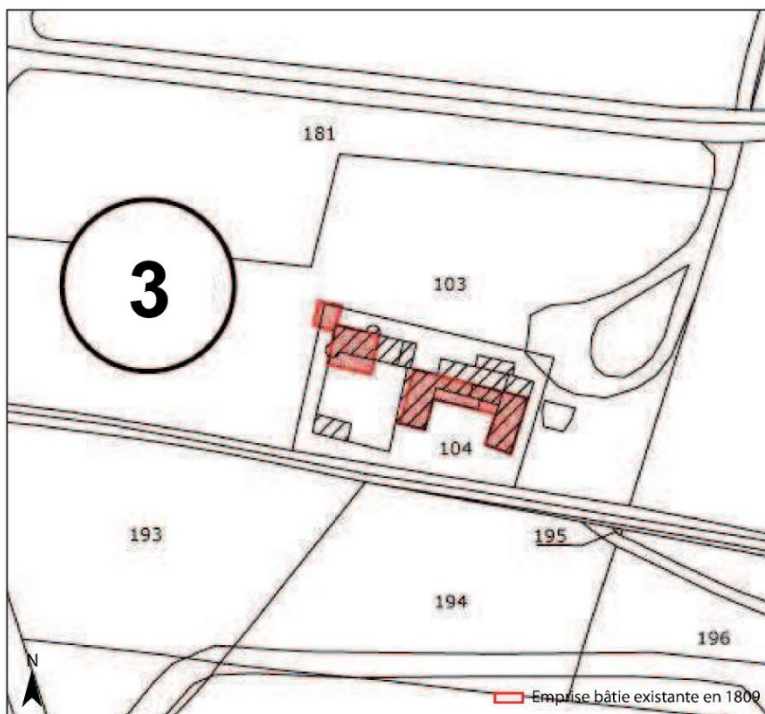
La découverte de la propriété aux détours du chemin d'accès permet d'aller de surprise en surprise. La simplicité des traitements des abords est d'une grande évidence. Les arbres semblent aussi âgés que la construction, notamment les cyprès, les mûriers et les chênes liège. Les vignes viennent mourrir sur la construction au sud.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver l'environnement paysager remarquable de cette construction.
- Préserver l'alignement de cyprès refermant la « cour »
- Préserver les alignements de mûriers d'une part et de chênes liège d'autre part du chemin d'accès
- Préserver le figuier coté Est et certains oliviers très âgés à proximité de la construction
- Préserver le Phoenix canariensis émergeant de l'ensemble, sorte de marqueur dans le paysage de vignes
- Conserver la simplicité du chemin d'accès en stabilisé perméable et les fossés attenants permettant la récupération des eaux de ruissellement
- Préserver les vues très ouvertes et les paysages de vignes aux abords directs de la construction.

BASTIDE n° 3

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AE 104

Lieu-dit : Les Tours de Gasquet

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Oui

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant

**Degré d'intérêt patrimonial :** Remarquable

Enjeux liés à l'activité agricole : Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole, l'ensemble étant transformé en habitation. Aujourd'hui de nombreuses surfaces ne peuvent être aménagées ou réhabilitées car considérées comme à vocation agricole.

Datation

XVIIe?-XIXe s., en partie existant en 1809

Orientation et famille architecturale

Nord. Bastide à tour, avec cour, au milieu des vignes

Logis

Habitation de métayer

Façade nord : fermée

Façade sud : ouverte

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre avec allée de muriers, entrée marquée par deux piliers / Cour au sud avec ancien mur de clôture et porche / Rampe d'accès à la tour ouest

Puits à proximité

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons de calcaire enduits à la chaux

Génoises à un ou deux rangs (sur annexes)

Menuiseries bois / Carreaux de céramique (pigeonnier)

Tuile canal en couverture / Toitures à 2 pans

Annexes agricoles**Morphologie**

Indépendantes / Accolées (pigeonnier)

Destination

Cuvages / Ecurie / Bergerie / Pigeonnier / Magnanerie

Contexte paysager : intéressant

Allée de muriers, vignes

Activités agricoles

Caveau de vente du domaine "Château de Pampelonne"

Cuvage et vinification à la Matarane

BASTIDE n°3 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti

Les Tours de Gasquet

Enjeux patrimoniaux

Cette ancienne maison-forte a été restaurée en grande partie. Il reste cependant à réhabiliter les dépendances agricoles. Cette construction flanquée de deux tours présente un caractère défensif accentué par son mur d'enceinte et ses façades nord et ouest presque aveugles. La façade sud largement ouverte donne sur la cour intérieure aménagée en jardin d'agrément. Elle est composée d'ouvertures alignées les unes au dessus des autres suivant un rythme régulier. Les ouvertures sont équipées de volets bois à double vantaux. Les fenêtres du rez-de-chaussée ont été modifiées. La toiture est d'une grande simplicité et ne présente des génoises que sur la partie la plus récente, construite au 19ème siècle.

Les dépendances construites en moellons de pierre sont longues et basses, les toitures sont en tuiles canal avec génoise à trois rang. Les ouvertures au sud sont de larges baies présentant un arc plein cintre en brique, les ouvertures au nord sont plus étroites avec les mêmes encadrements en briques.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver le caractère défensif de la construction principale, avec des possibilités très limitées de modification les façades nord et ouest.
- Préserver le mur d'enceinte et la cour intérieure
- Eviter de modifier la dimension des ouvertures de la façade sud
- Conserver les menuiseries bois des fenêtres et volets ; proscrire l'utilisation du PVC et de l'aluminium
- Préserver la simplicité de la toiture en conservant les tuiles canal
- Préserver les enduits de façade à la chaux aérienne colorée dans la masse avec des sables ou des terres
- Préserver le caractère agricole des constructions annexes
- Conserver les toitures en tuiles canal avec plusieurs rangs de génoises.
- Préserver et restaurer les encadrements plein cintre en brique.
- Conserver les menuiseries bois pour les ouvertures de petites dimensions ou utiliser la ferronnerie pour les baies de grandes dimensions.
- Protéger les façades avec au minimum un enduit à pierre vues

BASTIDE n°3 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine paysager

Les Tours de Gasquet

Enjeux paysagers

Situé entre route et mer, cet ensemble bâti remarquable est très exposé à la vue. La construction se détache au sud sur un fond de pinède. Peu d'arbres entourent cette maison forte.

Le chemin d'accès en terre révèle une grande simplicité de mise en oeuvre, comme tout le reste d'ailleurs.

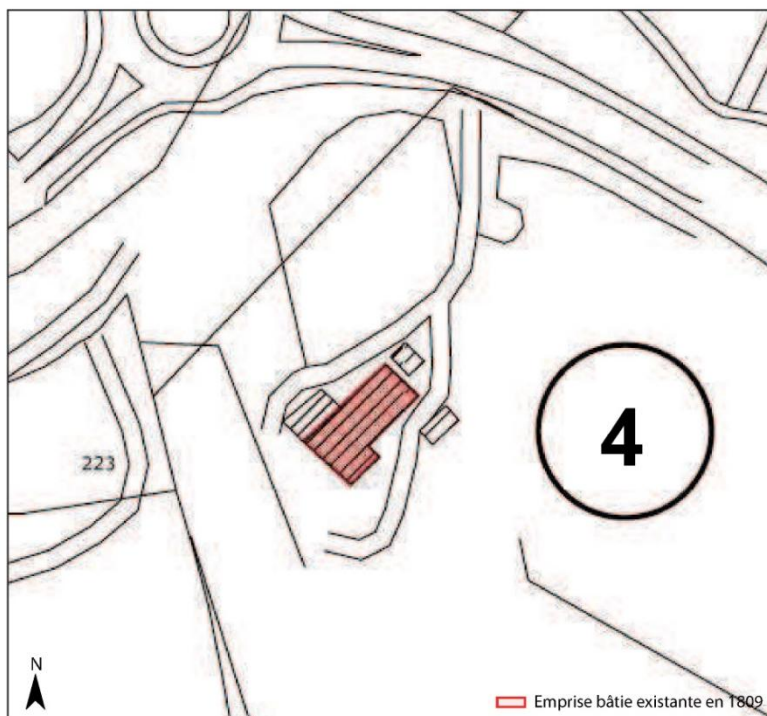
Le jardin aménagé dans la cour intérieure n'est pas visible depuis les environs. Il est constitué de quelques petits palmiers et de plantations d'agrément.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver les vues sur les rivages et les boisements proches
- Conserver le paysage dégagé depuis la route
- Préserver les vignes qui viennent mourrir aux abords de la construction
- Préserver les quelques mûriers encore présents
- Conserver la simplicité du traitement des accès
- Préserver le jardin clos de murs avec ses contreforts massifs et ses rigoles d'irrigation maçonnées
- Réaménager les abords des dépendances agricoles

BASTIDE n°4

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AZ 223

Lieu-dit : Le Colombier

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Oui

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant



Degré d'intérêt patrimonial : Remarquable

Enjeux liés à l'activité agricole : Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole. Les vignes sont cultivées par un métayer, cuvage et vinification sont réalisés à la cave coopérative de Ramatuelle. La partie habitation héberge des saisonniers. L'ensemble est en mauvais état, il y a des risques importants de disparition

Datation

XIXe s., existe sur le cadastre napoléonien de 1809

Orientation et famille architecturale

Sud / Sud-est. Bastide à tour, au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façades nord : fermée (annexes)

Façades sud : entrée et fenêtres du logis, terrasse, treille

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre / Pas de mur de clôture

Treille au sud-ouest

Puits et réserve d'eau à proximité

Matériaux, enduits et toiture

Moellons enduits à la chaux / Génoise à un rang sur les façades principales / Menuiseries bois

Tuiles canal en couverture / Toitures à 2 pans, appentis

Carreaux de céramique (pigeonnier)

Annexes agricoles*Morphologie*

Ensemble compact accolé au nord-est du logis

Cuvage avec toiture en basse-goutte et accès haut/bas

Tour-pigeonnier carrée surélevée avec murs surhaussés

Destination

Etable avec mangeoire / Hangar bois / Pigeonnier

Cuvage avec pressoir / Porcherie

Contexte paysager : remarquable

Cyprès à l'entrée de la propriété, mûrier et pin proche

de la maison, cannes en limites de parcelle, vignes

Activités agricoles

Bastide servant à loger les saisonniers travaillant pour l'exploitation Bluat (voir les bastides n°48 et 55).

BASTIDE n°4 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti

Le Colombier

Enjeux patrimoniaux

Cette ancienne ferme viticole avec colombier est implantée au milieu des vignes. Elle présente encore toutes les caractéristiques architecturales et fonctionnelles d'origine. Elle est constituée de l'habitation du métayer, d'un colombier, d'une cave avec encore les cuves, les pressoirs, les fûts... et d'une ancienne porcherie en ruine. Par sa composition et sa situation, c'est une des bastides les plus intéressantes de Ramatuelle. La construction présente une importante toiture réalisé en tuiles canal avec une génoise à un rang. La partie habitation au sud présente une organisation régulière des ouvertures. Le colombier de forme carrée est flanqué d'un petit escalier en pierre. Les autres façades sont très fermées. Au sud une terrasse est protégée par une treille en ferronnerie.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver l'unité architecturale de l'ensemble.
- Préserver la composition des façades, ne pas modifier les proportions des ouvertures de façade et utiliser autant que possible les ouvertures existantes pour faire pénétrer la lumière.
- Préserver les toitures en tuiles canal, la génoise à un rang et les formes de pentes.
- Eviter la mise en place de châssis de toit,
- Ne pas modifier la façade du colombier et restaurer son escalier.
- Restaurer la terrasse au sud et la treille.
- Préserver les poteaux cylindriques en pierre qui soutiennent la charpente dans la partie cave.
- Conserver les enduits à la chaux aérienne colorée dans la masse avec des sables ou des terres.
- Préserver les menuiseries en bois peint : fenêtres avec petits bois, volets à lames larges et écharpes droite identiques à l'existant, porte à lames larges.
- Préserver les encadrements en brique et les carreaux de terre cuite émaillée sur la façade du colombier.
- Dans la mesure du possible, adapter voire démolir l'appendice de la façade Est
- Préserver les puits, le lavoir et si possible le cochonnier

BASTIDE n°4 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine paysager

Le Colombier

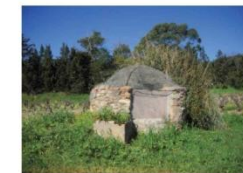
Enjeux paysagers

Cette bastide est implantée dans un paysage très ouvert où les vignes viennent affleurer le bâti, créant ainsi un lien très étroit entre l'activité viticole et l'habitat. Une treille couverte d'un rosier permet de s'abriter du soleil au sud-ouest. Deux arbres, un olivier et un cyprès marquent l'entrée du chemin. Des arbustes plantés au nord et est de la bastide permettent de s'abriter de la route et créent une barrière végétale, assurant l'intégration du bâti dans son environnement sans masquer l'enchevêtrement des toitures.

A mettre en valeur et à préserver

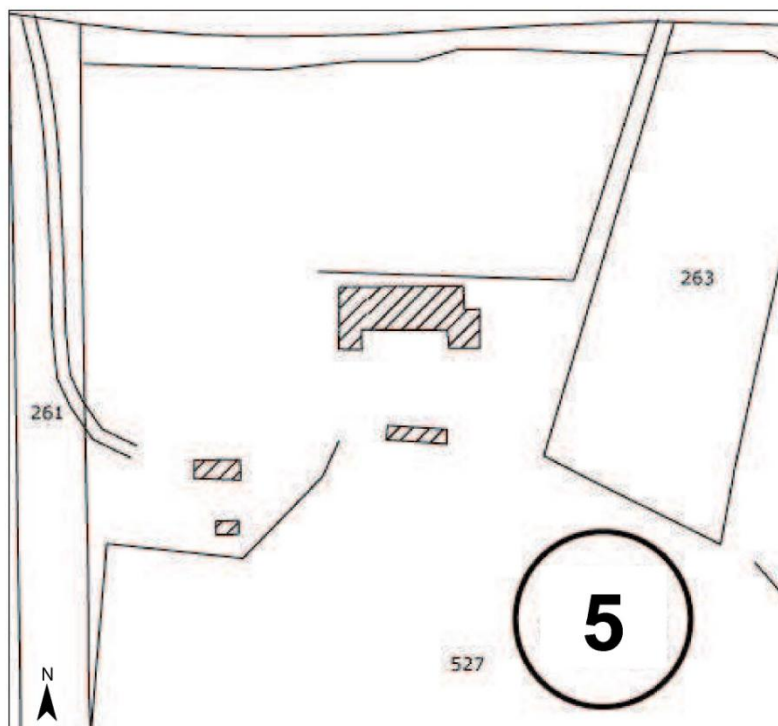
- Préserver les vignes qui viennent mourir au pied de la bastide
- Préserver l'olivier et le cyprès qui marquent l'entrée de la propriété.
- Tailler et entretenir le rosier *Banks* de la treille.
- Préserver la transition végétale arbustive à proximité du bâti.
- Maintenir la simplicité du chemin d'accès en terre battu.
- Préserver le mûrier à l'angle sud ouest du bâti.
- Préserver et entretenir les puits et les bassins situés sur la propriété .

Le pin parasol situé à l'ouest du bâtiment pourra être supprimé si nécessaire car il est trop proche de la façade et pourrait causer des dégâts à la toiture.



BASTIDE n° 5

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AT 135

Lieu-dit : Les Pradugues

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant

**Degré d'intérêt patrimonial :** Remarquable

Enjeux liés à l'activité agricole : Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole, les vignes sont cultivées par un métayer, cuvage et la vinification sont réalisés à la cave coopérative de Ramatuelle. La maison n'est plus habitable. L'ensemble est en mauvais état, il y a des risques de disparition

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud. Bastide à pignons, au milieu des vignes

Logis

Habitations bourgeoise et du métayer confondues

Façade nord : peu ouverte

Façade sud : ouverte, avec terrasse et treille-véranda

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre / Terrasse au sud /

Treille-véranda

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons de calcaire enduits à la chaux colorée

Génoise à un rang /

Menuiseries bois

Tuiles canal et tuiles mécaniques en couverture /

Toitures à 2 pans, appentis

Annexes agricoles*Morphologie*

Intégrés au bâtiment (rez-de-chaussée), accolées (pignons) et indépendantes (en fermeture de "cour")

Destination

Cuvage / Remise / Etable avec mangeoire

Contexte paysager : remarquable

Palmiers / Vignes

Activités agricoles

Bastide du propriétaire de l'exploitation Bluat (voir les bastides n°31 et 55).

20 ha de vignes AOC en tout sur Ramatuelle

BASTIDE n°5 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti

Les Pradugues

Enjeux patrimoniaux

C'est une ancienne ferme viticole de la fin du 19^e siècle. La construction forme un U. La partie centrale abrite le logement du métayer sur deux niveaux avec une terrasse couverte, les étables et les granges. L'aile de gauche accueille une longue grange et l'aile de droite les cuves à vin. On note autour de la bastide plusieurs dépendances avec une cochonnerie, un puits et la fosse à purin...

Les dernières modifications remontent aux années 1950 avec la création d'un balcon terrasse qui déséquilibre la façade sud, la modification des proportions de certaines ouvertures et l'adjonction au sud d'une véranda aujourd'hui en très mauvais état. Les toitures sont aujourd'hui en tuile mécanique sauf la porcherie et la cuverie qui sont en tuile canal. Il existe un rang de génoise sur toutes les façades, celle-ci était badigeonnée à la chaux blanche. Les enduits teintés dans la masse sont de couleur rose claire. Les peintures des menuiseries sont ocre jaune.

A mettre en valeur et à préserver

Réhabiliter l'ensemble bâti avec si possible la préservation des dépendances.
Préserver la génoise

Restaurer les enduits de façade colorés en conservant la génoise et les encadrements de fenêtre badigeonnée à la chaux blanche

Retrouver si possible les proportions des ouvertures d'origine et conserver l'irrégularité des façades

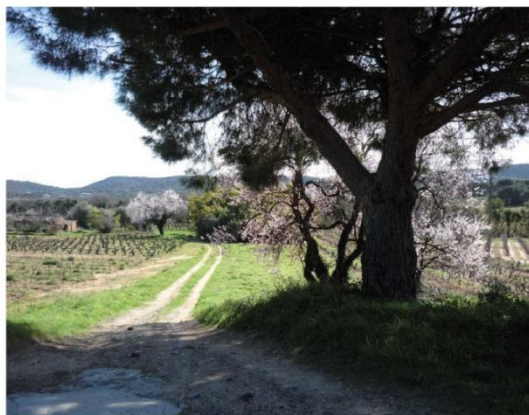
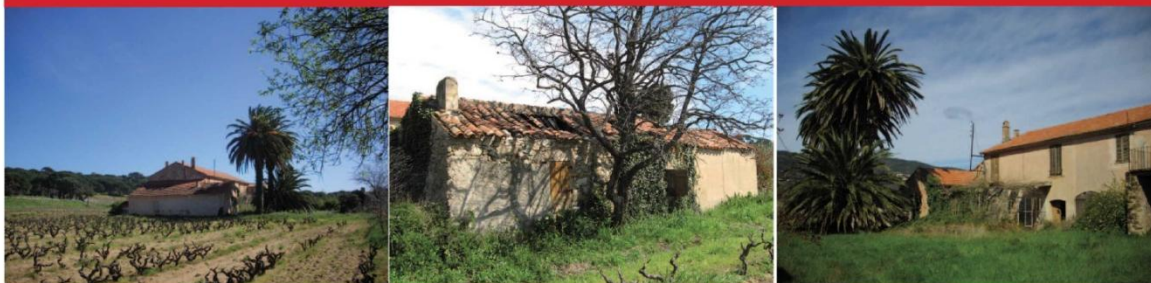
Préserver la forme des portes de granges et proposer un traitement ne modifiant pas l'aspect fonctionnel de ces ouvertures

Conservier les menuiseries en bois peint (portes fermières, fenêtres à petit bois et volets à persiennes)

Retrouver la couleur ocre jaune des menuiseries d'origine

A l'occasion d'une opération de restauration, la terrasse balcon en béton de la façade sud pourra être supprimée
La véranda pourra également être remplacée par une treille, afin de retrouver la composition d'origine.

BASTIDE n°5 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine paysager

Les Praduges

Enjeux paysagers

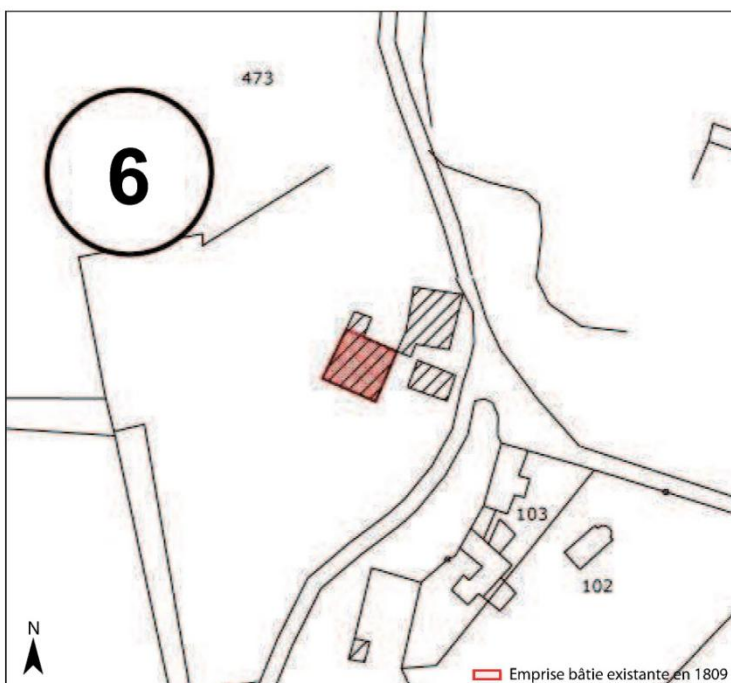
Cette bastide est très visible depuis la RD93. Le contexte paysager est remarquable, la maison est située au coeur des vignes. Les perceptibilités de cet ensemble sont très sensibles du fait de sa situation. Un bouquet de palmiers des Canaries indique de loin la présence de la bastide, il compose la base du jardin à l'abandon aménagé au sud.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver cette construction visible de la route et le lien qu'elle entretient avec la vigne et le paysage.
- Conserver l'aspect naturel des limites de la propriété, éviter la pose de clôtures qui refermeraient le paysage
- Préserver les arbres marqueurs de l'entrée de propriété : pin parasol et amandier
- Préserver la végétation d'accompagnement, la simplicité et l'authenticité du lieu.
- Conserver la simplicité du chemin d'accès en terre battue
- Entretenir les palmiers des Canaries situés au sud du bâti
- Préserver la diversité et la sophistication très «19ème» des plantations situées à l'intérieur de l'espace « cour » formé par l'implantation du bâti
- Préserver le verger et le petit patrimoine attenant : lavoir, bassin, puits.

BASTIDE n° 6

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AZ 103
Lieu-dit : Le Colombier
Zone PLU : A



Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non
Site archéologique à proximité : Non
Nom et nature : Néant

Degré d'intérêt patrimonial : Remarquable
Enjeux liés à l'activité agricole :
Maison habitée par un métayer qui cultive les vignes en AOC de plusieurs exploitations appartenant au même propriétaire. Bâtiments inadaptés au besoin actuel de la vinification.

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Est. Bastide au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façade est : ouverte

Façade ouest : fermée

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Potager clos de murs anciens

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons de calcaire enduits à la chaux

Tuiles canal en couverture, génoise à un rang

Toitures à 2 pans

Menuiseries bois

Annexes agricoles*Morphologie*

Accolées / Indépendantes

Destination

Cuvages (en ruine), lavoir, remise, étable avec sol pavé, puits, cabane de vigne, hangar, poulailler, cochonnier

Contexte paysager : remarquable

Vignes, palmier, oliviers, cyprès, mûriers, oranger, potager

Activités agricoles

Environ 5 ha de vignes

BASTIDE n°6 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti

Le Colombier

Enjeux patrimoniaux

Cette bastide encore en exploitation est située dans les vignes. Elle est construite suivant un plan carré accompagnée de plusieurs dépendances pour la plupart en ruine. La construction est encadrée dans le coteau au nord, faisant du rez-de-chaussée un niveau semi enterré. La partie habitation sur deux niveaux s'ouvre sur le pignon Est et sur la façade nord. Plusieurs petits édifices ponctuent les abords de la bastide, dont un cabanon de vigne utilisé à une époque pour élever les vers à soie.

Les toitures sont en tuiles canal avec un rang de génoise maçonnée. La composition des façades est asymétrique, offrant des ouvertures aux dimensions irrégulières. Les façades principales sont enduites, les dépendances sont protégées par des enduits à pierres vues. Les menuiseries sont en bois peints de couleur bleu vif.

A mettre en valeur et à préserver

- Restaurer et conserver l'ensemble du bâti.
- Préserver et restaurer le cabanon des vignes qui est aujourd'hui en ruine.
- Conserver les toitures en tuiles canal et le rang de génoise lorsqu'il existe.
- Préserver les menuiseries bois peint, éviter le PVC et l'aluminium
- Ne pas modifier les ouvertures traditionnelles, conserver les proportions d'origine.

BASTIDE n°6 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine paysager

Le Colombier

Enjeux paysagers

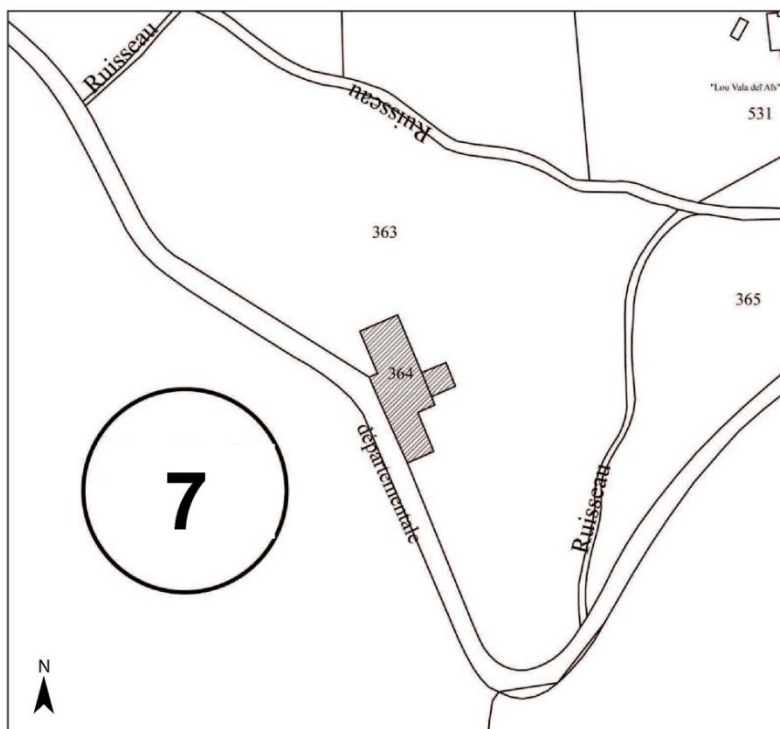
Il s'agit d'une exploitation encore en activité. Les vignes sont très présentes dans ce paysage très ouvert et ponctuées de quelques arbres. Un jardin clos de murs permet la culture de légumes, de petits arbres fruitiers palissés et fleurs à couper. De très beaux mûriers sont situés à proximité de la bastide qui va de paire avec un cabanon situé dans les vignes permettant d'élever autrefois les vers à soie.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver la qualité de ce paysage caractéristique des paysages de vignes
- Conserver la simplicité du chemin d'accès en terre battue et des bandes enherbées
- Préserver le pin parasol isolé en plein milieu des vignes
- Préserver l'alignement de cyprès coupe-vent situé au nord de la bastide
- Préserver les mûriers le long du chemin d'accès
- Mettre en valeur le potager et ses murs d'enceinte
- Préserver le petit patrimoine bâti en lien avec l'histoire de l'exploitation (puits, bassins, petits cabanon)

BASTIDE n° 7

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AY 363/364

Lieu-dit : Saint-Pons

Zone PLU : N

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant



Degré d'intérêt patrimonial : Remarquable

Enjeux liés à l'activité agricole :

Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Est. Bastide en longueur, dans une chénaie

Logis

Habitation du métayer

Façade ouest : fermée

Façade est : ouverte

Accès et aménagements extérieurs

Accès direct sur voie

Jardin arboré clôturé

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons enduits

Brique en encadrement des baies

Menuiseries bois / Génoises à un rang

Toitures à 2 pans / Tuiles canal en couverture

Annexes agricoles*Morphologie*

Accolées

Destination

Grange, remise, cochonnier, puits

Contexte paysager : intéressant

Chênes, oliviers, mûriers

Activités agricoles

BASTIDE n°7 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti

La Garangue

Enjeux patrimoniaux

Cette ancienne petite ferme, construite le long de la route, est la première construction que l'on rencontre en entrant sur le village. Elle est constituée de plusieurs corps de bâtiment adossés les uns aux autres, offrant plusieurs pignons qui se détachent sur la silhouette du village. Le caractère architectural de la construction est encore très rural. Elle est constituée de moellons de pierre et certains linteaux cintrés sont en brique. Les toitures sont en tuiles canal avec ou sans génoise. La façade sur rue, enduite partiellement, présente deux portes de grange et une porte piétonne, aucune autre ouverture ne rythme cette façade. La façade de la partie habitation, la plus ouverte, donne à l'arrière sur le jardin. Une petite dépendance située sur le pignon sud est en ruine.

Les façades Est et Nord présentent encore des enduits de couleur ocre rouge qui se fondent assez bien avec les teintes chaudes de la pierre utilisée pour la construction.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver le caractère rural et authentique de la construction et surtout la juxtaposition des pignons au sud
 - Ne pas modifier le gabarit de la construction existante pour conserver les proportions des pignons.
 - Conserver les toitures en tuiles canal anciennes et conserver les génoises lorsqu'elles existent.
 - Ne pas modifier les ouvertures existantes, respecter les proportions des ouvertures traditionnelles.
 - Conserver le pignon nord aveugle et ne pas modifier le pignon sud
 - Ne pas créer d'ouvertures complémentaires sur les façades sur rue et conserver les ouvertures existantes.
 - Préserver les menuiseries en bois et le caractère traditionnel de ces menuiseries : volets pleins à lames larges, porte coulissante sur les granges, fenêtres à petits bois.
 - Préserver et restaurer les linteaux en brique.
 - Conserver les enduits de couleur ocre rouge sur les façades exposées aux intempéries. Refaire ou supprimer l'enduit trop clair de la façade ouest sur la route.
- La partie en ruine pourrait être reconstruite à condition de réaliser une construction en pierre identique à l'existant. Une attention particulière devra être portée sur le traitement de la toiture obligatoirement réalisée avec des tuiles canal de récupération et sur les mortiers à la chaux teinté.

BASTIDE n°7 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine paysager

La Garangue

Enjeux paysagers

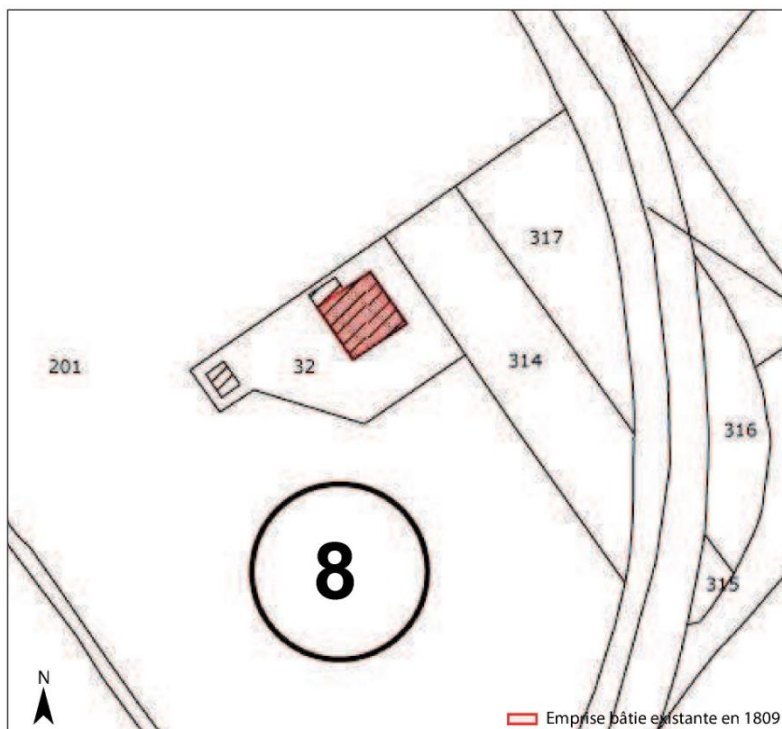
Cette petite bastide en bord de route est implantée dans une chênaie. Elle se trouve au pied du village dans un environnement paysager remarquable très sensible, en covisibilité directe avec le village. Une bande enherbée marque le pied de la façade ouest sur rue. Le terrain descend à flanc de coteau, il est planté d'une très belle oliveraie.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver l'environnement paysager de la construction
- Entretien l'oliveraie qui marque le pied du village
- Préserver le mur de clôture en pierre, conserver la simplicité des clôtures plantées de haies
- Préserver la perceptibilité des pignons exposés sud au premier plan et du village à l'arrière plan
- Préserver les chênes de l'autre côté de la route qui accompagnent la construction
- Conserver la simplicité des bandes enherbées entre le bâti et la chaussée qui accentuent le côté rural et champêtre des lieux
- Restaurer et entretenir le puits situé sur la propriété
- Conserver la couleur ocre rouge des enduits qui favorise l'insertion de la construction dans le paysage

BASTIDE n° 8

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AC 32
Lieu-dit : Les Moulins



Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant

Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant

Enjeux liés à l'activité agricole :

Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.

Datation

XIXe s., existant en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud-Ouest. Bastide au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façade est : peu ouverte

Façade ouest : ouverte

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Entrée marquée par deux cyprès

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons enduits / Génoise à un rang

Menuiseries bois

Tuile canal en couverture / Toitures à 2 pans

Annexes agricoles

Morphologie

Indépendantes

Destination

Cochonnier

Contexte paysager : intéressant

Vignes, cyprès, mûriers

Activités agricoles

BASTIDE n°8 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti et paysager

Les Moulins

Enjeux patrimoniaux

Cette bastide est de forme carrée. La construction abrite sous le même toit la partie habitation et les dépendances agricoles. L'habitation s'ouvre au sud sur une petite esplanade plantée de deux mûriers dont le feuillage fait ombrage l'été. La toiture est en tuile canal avec une génoise maçonnée à un rang. Les ouvertures en façade sont positionnées de façon aléatoire. Une sorte de auvent marque et protège l'entrée. Les dépendances donnent sur l'Est de la construction. La façade nord est presque aveugle. Toutes les façades sont enduites dans une teinte ocre rosée. Les menuiseries sont blanches avec la porte d'entrée vert anglais. Les volets sont en bois mais de mauvaise facture. La façade comportait des modénatures peintes en trompe-l'oeil : génoise, encadrement et chainages d'angle. Le soubassement est plus foncé que le reste de la façade.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver la toiture en tuiles canal, et le rang de génoise.
- Remplacer les menuiseries bois qui sont en mauvais état.
- Conserver les enduits, retrouver les décors peints.
- Éviter la couleur blanche pour les menuiseries, préférer les teintes chaudes ocre jaune ou rouge ou les teintes froides comme les gris bleu ou les gris vert.
- Supprimer le auvent sur la porte d'entrée, le remplacer éventuellement par une marquise en ferronnerie
- retrouver les dimensions des ouvertures d'origine.

Enjeux paysagers

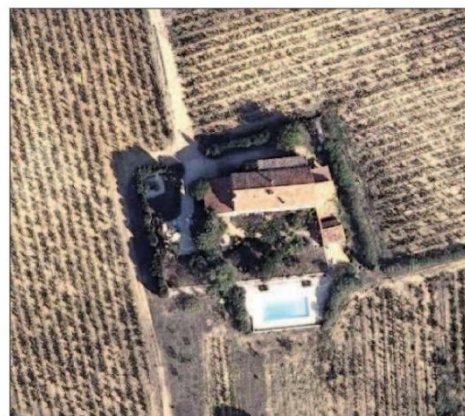
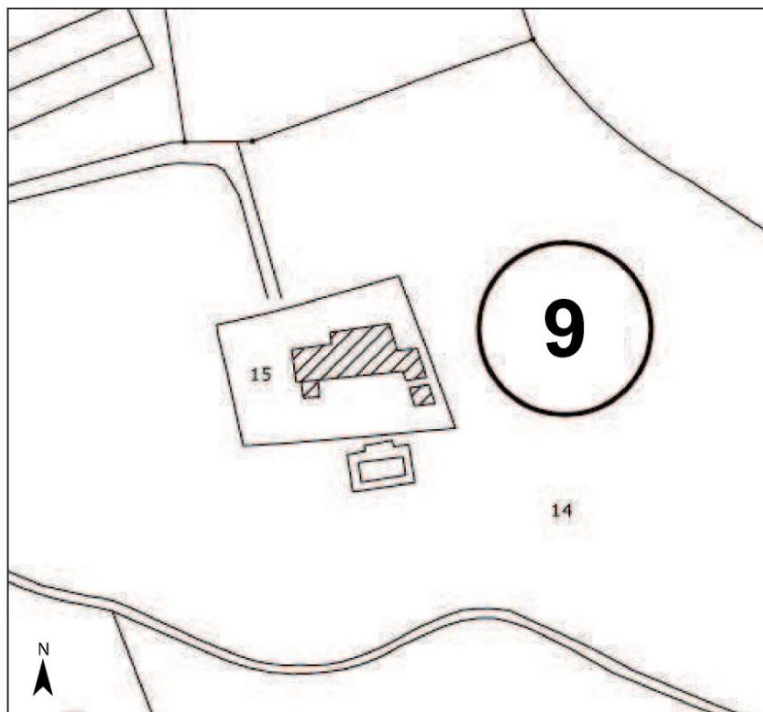
Cette petite bastide à plan carré est située en bord de route à l'entrée de la commune. L'entrée de la propriété est d'une grande simplicité, marquée par la présence de deux cyprès qui bordent le chemin d'accès en terre battue. La maison est implantée dans les vignes. Au sud, deux mûriers protègent la façade du soleil en été. Sans doute un jardin potager devait être cultivé devant la maison.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver la simplicité de l'entrée de la propriété et du chemin
- Préserver si possible les vignes situées autour de la maison
- Préserver les mûriers situés à proximité du bâti
- Conserver la présence d'arbres fruitiers dans le jardin
- Conserver l'aspect naturel des limites de la propriété, éviter la pose de clôtures qui refermeraient le paysage

BASTIDE n° 9

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AE 15

Lieu-dit : Propriété Bonifay

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : n°18

Nom et nature : "Pampelonne 1", Traces d'occupation Gallo-Romaine



Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant

Enjeux liés à l'activité agricole :

Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud. Bastide à pignons, au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façade nord : fermée

Façade sud : ouverte avec terrasse

Accès et aménagements extérieurs

Terrasse et treille côté façade nord

Terrasse et auvent côté façade sud

Accès par un chemin en terre

Jardin avec arbustes clôturé

Matériaux, enduits, détails et toiture

Génoise à un rang

Tuiles canal en couverture

Toitures à 2 pans et appentis

Annexes agricoles*Morphologie*

Accolées

Destination

Cochonnier, remise

Contexte paysager : intéressant

Mimosas, mûriers, palmier

Activités agricoles

Parcelles de vignes en cours d'arrachage

BASTIDE n°9 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti et paysager

Propriété Bonifay

Enjeux patrimoniaux

La propriété est constituée de plusieurs bâtiments adossés au bâtiment principal, elle a subi de nombreuses modifications. La construction présente une grande simplicité de forme, la bastide est implantée dans les vignes. La façade au nord est presque aveugle, avec l'adjonction de deux appentis qui modifient le caractère de la construction. Une dépendance est adossée au pignon est, un mur protège le jardin au sud. Enjeux patrimoniaux
Préserver cet ensemble bâti d'une grande simplicité implanté dans les vignes et qui caractérise le patrimoine local.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver la toiture en tuiles canal et les génoises
- Préserver la composition de la façade principale et la proportion des ouvertures
- Préserver les enduits à la chaux aérienne sur l'ensemble des façades
- Conserver les menuiseries en bois peint et les volets à persiennes, éviter les menuiseries PVC et aluminium
- Remplacer les portes-fenêtres du RDC à tout petits carreaux
- Préserver la caractère rural des façades des dépendances
- Dans la mesure du possible, restaurer la façade nord qui a perdu son identité

Enjeux paysagers

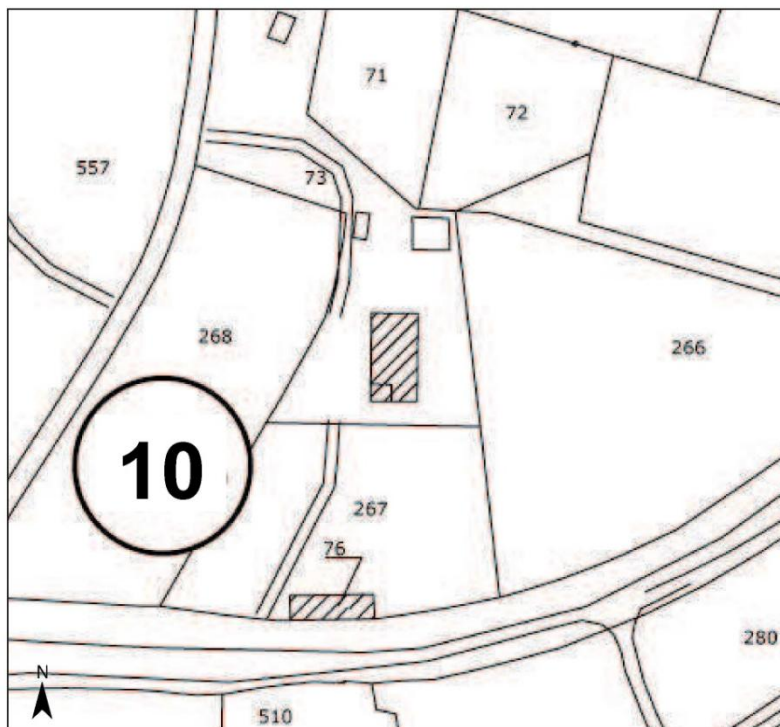
Cette bastide était implantée au milieu de vignes qui ont été arrachées pour laisser place à de la prairie. La bastide n'est pas clôturée, elle est simplement entourée par un jardin d'agrément et un potager qui forment un écran de verdure et protègent la maison des vents dominants.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver le jardin d'accompagnement et les arbres qui le constituent.
- Reconstituer le paysage d'origine en replantant les vignes si caractéristiques du paysages Ramatuellois

BASTIDE n° 10

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : BC 76 / 257

Lieu-dit : Mistral

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant



Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant

Enjeux liés à l'activité agricole :

Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Ouest. Bastide simple, au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façade est : fermée

Façade ouest : ouverte

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Jardin planté clos de murs et de haies

Matériaux, enduits, détails et toiture

Tuiles canal et tuiles mécaniques en couverture

Toitures à 2 pans

Annexes agricoles*Morphologie*

Indépendantes

Destination

Cuvages

Contexte paysager : intéressant

Vignes, pin parasol

Activités agricoles

BASTIDE n°10 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti et paysager

Mistral

Enjeux patrimoniaux

La construction intéressante ici est constituée du long bâtiment d'une grande simplicité de forme et bordant la route. Il s'agit des anciens cuvages de la propriété viticole. Ce long bâtiment en rez de chaussée plus grenier présente un certain intérêt architectural. La façade s'ouvre au nord par de grandes portes charretières, un escalier en pignon permet d'accéder au dessus du pressoir. La toiture est en tuiles mécaniques sans génoise. Les seules ouvertures sont des portes de granges et une petite fenêtre en façade pignon. Les façades sont enduites. Les volets et les portes de granges sont peint en bleu gris ou blanc

A mettre en valeur et à préserver

- Réhabiliter cette construction qui longe et accompagne la route.
- Conserver les toitures en tuiles mécaniques
- Préserver la proportion des ouvertures d'origine et l'irrégularité de la composition de la façade
- Préserver les menuiseries en bois peint (portes, fenêtres et volets)

Enjeux paysagers

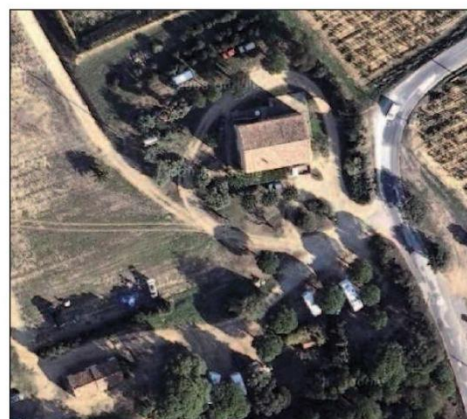
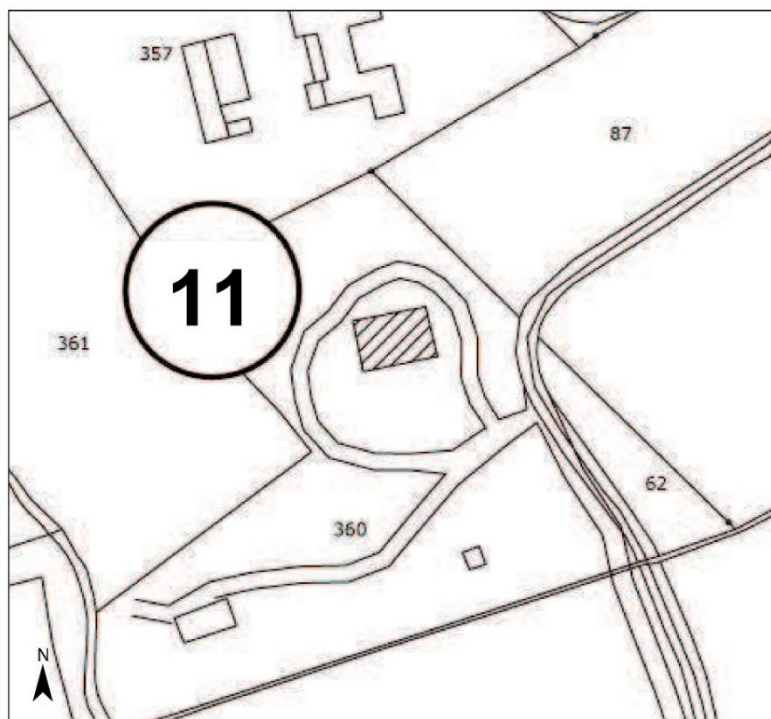
Longé par la route des plages, cet ensemble bâti participe au paysage Ramatuellois. Deux beaux pins parasol accompagnent le bâtiment. Le chemin d'accès est en terre battue. La propriété n'est pas clôturée.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver la simplicité des abords en prairie.
- Préserver les bandes enherbées le long de la route départementale.
- Préserver les magnifiques pins parasol qui annoncent la construction.
- Eviter la mise en place de clôtures qui refermeraient le paysage.

BASTIDE n° 11

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AS 360

Lieu-dit : Les Tournels

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant



Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant

Enjeux liés à l'activité agricole :

Plus de vignes autour de la maison. Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole, même si les propriétaires cultivent encore 8 ha de vignes

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud. Bastide simple, au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façade Nord : fermée

Façade Sud : ouverte avec treille

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Treille côté façade sud

Haie et cannes de Provence

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons enduits à la chaux

Encadrement porte de remise en brique

Génoise à un rang

Tuiles canal en couverture / Toitures à 2 pans

Annexes agricoles*Morphologie*

Associée / Indépendante

Destination

Remise, cabanon

Contexte paysager : intéressant

Mûriers, olivier, cannes de Provence, vignes, pinède

Activités agricoles

8 ha de vignes, dont 5 en AOC

Domaine dans la même famille depuis 3 générations

BASTIDE n°11 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti et paysager

Les Tournels

Enjeux patrimoniaux

Cette bastide était implantée dans les vignes. Elle présente une architecture caractéristique de cette typologie de maison avec une partie habitation et une partie grange sous le même toit. Elle présente une terrasse au sud accompagnée d'une treille plantée. Les proportions des ouvertures de la façade nord ont été modifiées, les façades pignon ont été ouvertes. Par contre la façade sud a gardé toute ses caractéristiques et proportions d'origine, les menuiseries sont à petits bois, les volets sont à persiennes, la partie grange n'a pas subi de modification. L'ensemble des façades sont enduites.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver les caractéristiques de la façade sud et retrouver si possible les caractéristiques de l'architecture traditionnelle sur les autres façades.
- Conserver la toiture en tuiles canal et le rang de génoise
- Conserver les menuiseries en bois (porte, fenêtre et volet)
- Conserver impérativement la porte de grange
- Préserver les enduits de façade
- Conserver la terrasse et la treille au sud

Enjeux paysagers

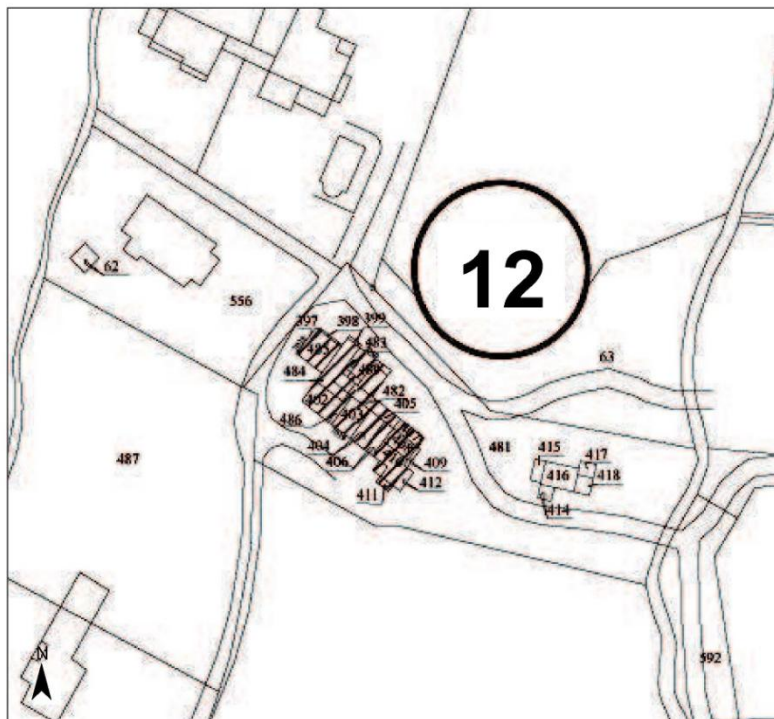
La bastide était implantée dans les vignes, un chemin de terre permet d'y accéder. L'accompagnement paysager est constitué d'un bosquet de cannes de Provence, de plusieurs oliviers, d'une treille et les deux jeunes mûriers plantés devant la terrasse pour favoriser l'ombre l'été en même temps que de servir de réserve de nourriture pour les vers à soie.

A mettre en valeur et à préserver

- Conserver la simplicité des accès et éviter la mise en place de clôtures
- Préserver et entretenir le bosquet de cannes de Provence en guise de séparation depuis la route
- Entretien des oliviers et les autres arbres fruitiers
- Préserver le bougainvilliers sur la façade sud ainsi que la simplicité de la treille

BASTIDE n° 12

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AN 404/405/406/408/409/410/411/412

Lieu-dit : Le Jas d'Alexis

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant



Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant

Enjeux liés à l'activité agricole :

Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.
Transformés en logement.**Datation**

XIXe s., n'existe pas en 1809 (pierre gravée 1823)

Orientation et famille architecturale

Sud-Ouest. Bastide simple, au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façade Nord-est : fermée

Façade Sud-ouest : ouverte avec treille

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Treille et terrasse côté façade sud

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons enduits à la chaux / Encadrements des baies en brique

Génoise à un rang

Tuiles canal et tuiles mécaniques en couverture

Toitures à 2 pans

Annexes agricoles*Morphologie*

Indépendantes

Destination

Cabanon

Contexte paysager : intéressant

Vignes, figuier

Activités agricoles

BASTIDE n°12 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti et paysager

Le Jas d'Alexis

Enjeux patrimoniaux

La propriété est constituée de plusieurs bâtiments alignés et mitoyens les uns des autres et d'une ruine. L'ensemble a été remanié pour accueillir de nouvelles habitations. La construction présente cependant une grande simplicité de forme. Elle est implantée dans un paysage de vignes.

La façade au nord est presque aveugle, le pignon Est a été modifié avec la création de nouvelles ouvertures dont les proportions ne respectent pas l'architecture traditionnelle locale. Les toitures sont en tuiles canal. Certaines parties de façades sont à pierres vues noircies par les intempéries, les façades les moins exposées laissent apparaître des traces d'enduit ocre jaune, d'autres ont été recouvertes d'un enduit ciment peint. Certains encadrements de baies sont en brique avec des linteaux cintrés.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver cet ensemble bâti d'une grande simplicité implanté dans les vignes et qui caractérise le patrimoine local.
- Conserver les toitures en tuiles canal avec un rang de génoise
- Préserver ou retrouver les proportions des ouvertures d'origine et l'irrégularité de la composition de la façade
- Conserver les menuiseries en bois peint (portes, fenêtres et volets)
- Nettoyer les façades noircies, retrouver les enduits à la chaux colorés avec des sables ou des terres sur les façades enduites

La réhabilitation de la ruine peut être envisagée dans le respect du patrimoine bâti traditionnel.

Enjeux paysagers

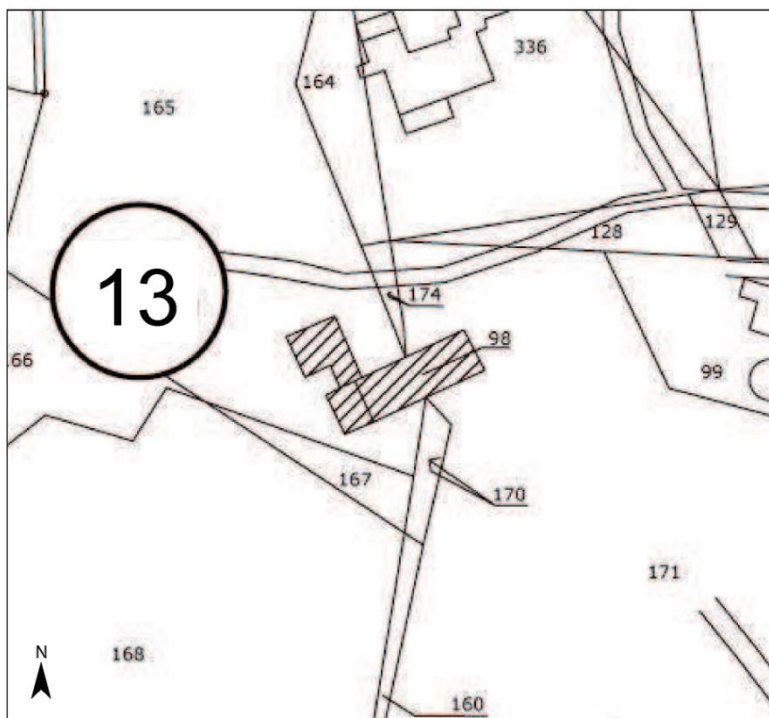
Cet ensemble bâti est implanté dans un paysage de vigne et bordé de plantations d'accompagnement : platane, cyprès, figuiers et haies arbustives. le chemin d'accès est en terre battue

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver l'accès naturel en terre battue
- Entretenir la végétation d'accompagnement
- Maintenir si possible le paysage de vignes qui entoure l'ensemble bâti

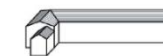
BASTIDE n° 13

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : BE 98

Lieu-dit : Saint-André Nord



Zone PLU : Nh

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant

Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant

Enjeux liés à l'activité agricole :

Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud. Bastide en longueur, dans une pinède

Logis

Habitation du métayer

Façade nord : fermée

Façade sud : ouverte

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Jardin planté clos de murs et de haies

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons enduits à la chaux

Menuiseries bois / Génoise à un rang

Tuiles canal en couverture

Toitures à 2 pans et appentis

Cadran solaire gravé sur la façade

Annexes agricoles*Morphologie*

Accolées sur le pignon

Destination

Cochonnier, poulailler

Contexte paysager : intéressant

Olivier, mûriers, pins

Activités agricoles

BASTIDE n°13 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti et paysager

Saint André Nord

Enjeux patrimoniaux

La bastide comporte plusieurs bâtiments alignés et mitoyens les uns des autres. Elle est constituée d'une partie habitation et de dépendances. Les petites différences de hauteur de toiture rythment la longue façade. La façade arrière est presque aveugle, le pignon Est a été modifié avec la création d'ouvertures. L'ensemble présente une grande simplicité de forme et de volume.

Les toitures sont en tuile canal pour une partie et en tuiles mécaniques pour les autres

A mettre en valeur et/ou à préserver

- Préserver cet ensemble bâti d'une grande simplicité qui caractérise le patrimoine local.
- Conserver la composition actuelle des façades avec une façade arrière presque aveugle.
- Préserver la toiture en tuiles canal avec simplement un rang de génoise. Les tuiles mécaniques peuvent être remplacées par des tuiles canal
- Préserver la dimension des ouvertures traditionnelles
- Préserver Les menuiseries en bois peint (le PVC et l'aluminium sont à éviter), elles devront conserver leur simplicité
- La couleur des menuiseries bois devra être conforme à la palette des couleurs de Ramatuelle.
- Les enduits de façades seront réalisés à la chaux aérienne teintée dans la masse avec des sables colorés ou avec des terres colorantes.
- Préserver le cadran solaire situé sur la façade des dépendances

Enjeux paysagers

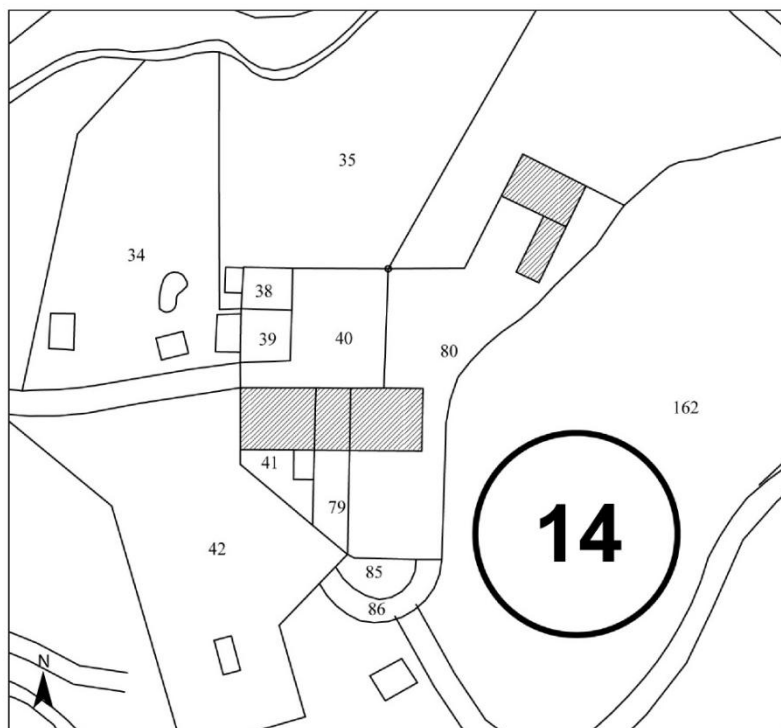
Cette petite bastide est implantée dans un vallon constitué d'une oliveraie. Un jardin clos accompagne la partie habitation. Un palmier, un figuier et une treille plantée animent ce petit jardin très intime. Le chemin d'accès est en terre battue et la propriété n'est pas clôturée.

A mettre en valeur et à préserver

- Entretien l'oliveraie qui participe de l'identité paysagère de cette bastide, éviter la mise en place de clôtures
- Préserver les arbres de hautes tiges : palmiers, figuiers, mûriers et autres arbres fruitiers
- Préserver le caractère naturel du chemin d'accès
- Préserver la treille et les plantes grimpantes

BASTIDE n° 14

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : BH 38/39/40/41/42/79/80

Lieu-dit : La Fontaine

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : Non

Nom et nature : Néant



Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant

Enjeux liés à l'activité agricole :

Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud. Bastide en hameau, dans une chênaie

Logis

Habitation du métayer

Façade nord : ouverte

Façade sud : ouverte avec treille

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Terrasse et treille côté façade sud

Serre appuyée sur le pignon est

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons enduits

Menuiseries bois / Génoises à un ou deux rangs

Toitures à 2 pans / Tuiles canal en couverture

Annexes agricoles*Morphologie*

Accolées / Indépendantes

Destination

Remise, cabanon, cochonnier, serre, fontaine

Contexte paysager : intéressant

Chênes

Activités agricoles

Gîte rural

BASTIDE n°14 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti et paysager

La fontaine

Enjeux patrimoniaux

Cette grande bastide comporte plusieurs bâtiments mitoyens les uns des autres qui forment une cour, avec une partie habitation et plusieurs dépendances. Les façades sont alignées, mais les pignons sont décalés pour suivre la pente naturelle du terrain. Les toitures sont en tuile canal avec deux rangs de génoise. Les façades ont conservé leur caractère traditionnel, seul un petit auvent en tuile perturbe cette cohérence. Une serre moderne de bonne facture est adossée au pignon Est, au sud une terrasse avec une treille anime la façade. Les menuiseries sont en bois peint.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver l'authenticité de cet ensemble bâti
- Conserver les toitures en tuiles canal et les génoises
- Préserver le rythme irrégulier des ouvertures sur la façade nord,
- Ne pas modifier les dimensions des ouvertures traditionnelles existantes, supprimer le auvent en bois couvert de tuile.
- Préserver la treille et la terrasse de la façade sud.
- Conserver les enduits de façade à la chaux aérienne
- Conserver les menuiseries en bois peint.

Enjeux paysagers

L'ensemble bâti organisé autour d'une cour est implanté dans une chênaie. La composition reste très simple avec plusieurs petits édifices (cochonnerie, poulailler, clapier, bassin, puits lavoir). La cour est revêtue d'une calade, un emmarchement permet de gravir les différences de niveaux du terrain. La propriété n'est pas close.

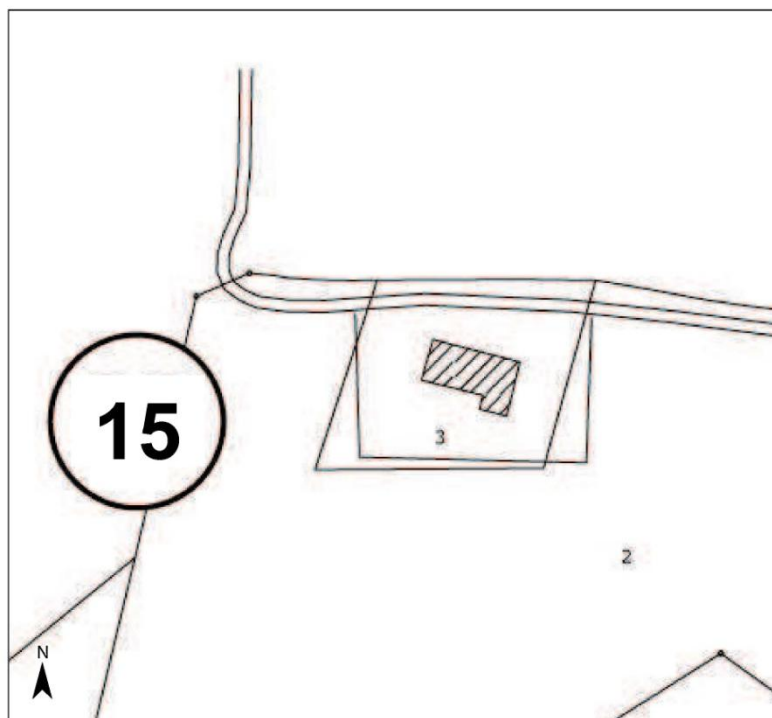
A mettre en valeur et à préserver

L'ensemble peut être considéré comme remarquable.

- Restaurer la calade de la cour
- Préserver et entretenir la chênaie
- Restaurer les petits édifices qui font la particularité du lieu
- Entretenir la treille plantée de la façade sud
- Conserver l'aspect naturel du chemin d'accès et éviter de clôturer la propriété.

BASTIDE n° 15

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AS 3

Lieu-dit : Les Fondudes

Zone PLU : A

Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non

Site archéologique à proximité : n°21

Nom et nature : "Le Fond du Plan", Ferme Gallo-Romaine



Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant

Enjeux liés à l'activité agricole :

Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud. Bastide à pignons, au milieu des vignes

Logis

Habitation du métayer

Façade nord : fermée

Façade sud : ouverte avec ancienne treille

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Terrasse clos de murets et treille sur poteaux côté sud

Jardin planté clos de haies

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons enduits à la chaux

Génoise à un rang

Tuiles canal en couverture / Menuiseries bois

Toitures à 2 pans et appentis

Annexes agricoles*Morphologie*

Associées / Accolées

Destination

Grange, grenier, hangar bois, puits, lavoir

Contexte paysager : intéressant

Mûriers, vignes

Activités agricoles

BASTIDE n°15 - Prescriptions et recommandations



Le patrimoine bâti et paysager

La Garangue

Enjeux patrimoniaux

Il s'agit d'une petite bastide d'une grande simplicité implantée dans le vignoble. L'ensemble bâti est constitué d'une construction accueillant l'habitation et une grange, un appentis a été construit sur le pignon Ouest. Au sud un auvent soutenu par deux piles en pierre couvert d'une tôle ondulée protège une petite terrasse du soleil. Un puits et un lavoir accompagnent l'ensemble.

La toiture est en tuile canal avec un rang de génoise. Les façades présentent peu d'ouvertures. Elles sont disposées en fonction des besoins de lumière ou de ventilation. Les menuiseries et les volet sont en bois peint.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver le caractère rural de l'ensemble
- Conserver les toitures en tuile canal
- Lors d'une future opération de rénovation, il conviendra de supprimer la tôle ondulée du auvent et de remettre de préférence une treille sinon une toiture en tuile canal
- Préserver le bois pour les menuiseries extérieures
- Préserver l'ouverture de la grange et son arc tendu
- Restaurer le puits
- Conserver les enduits de façades qui protègent les maçonneries de moellons. Les enduits devront être refaits à la chaux aérienne colorée avec des sables ou avec des ocres.

Enjeux paysagers

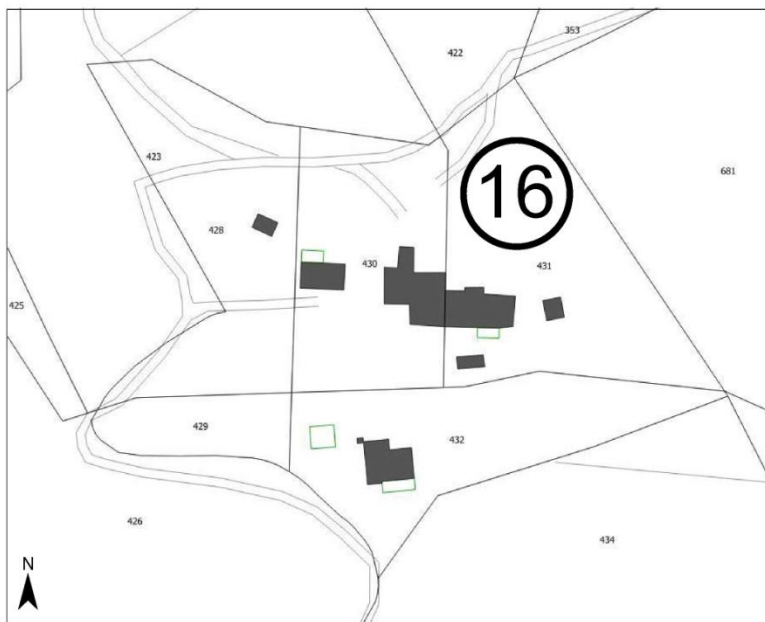
L'ensemble bâti est situé à l'abris des regards derrière un écrin de verdure assez dense, émergeant des vignes. C'est cette intégration paysagère qui fait l'intérêt de cette petite ferme. L'accès se fait par un chemin de terre dans les vignes.

A mettre en valeur et à préserver

- Préserver la simplicité des accès et le traitement perméable du chemin
- Préserver et entretenir l'écrin végétal autour de la bastide
- Préserver les vignes aux abords de la construction

BASTIDE n° 16

RAMATUELLE - Vignes et bastides



Parcelle : AZ 430-431
 Lieu-dit : Meissonnière
 Zone PLU : A
 Bâtiment repéré par l'Inventaire : Non
 Site archéologique à proximité : n°37
 Nom et nature : "Motte de Villevielle", Motte castrale du Moyen-Age



Degré d'intérêt patrimonial : Intéressant
 Enjeux liés à l'activité agricole :
 Les bâtiments n'ont plus de fonction agricole.

Datation

XIXe s., n'existe pas en 1809

Orientation et famille architecturale

Sud. Bastide en longueur dans une pinède

Logis

Habitation du métayer

Façade nord : ouverte

Façade sud : peu ouverte

Accès et aménagements extérieurs

Accès par un chemin en terre

Pas de mur de clôture / Terrasse ombragée au Nord et terrasse sur pilotis côté Sud de l'habitation

Matériaux, enduits, détails et toiture

Moellons enduits

Génoise à un rangs / Menuiseries bois

Tuile canal en couverture / Toiture à 1 et 2 pans, appentis et bergerie

Annexes agricoles

Morphologie

Accolées

Destination

Ancienne bergerie / Hangar

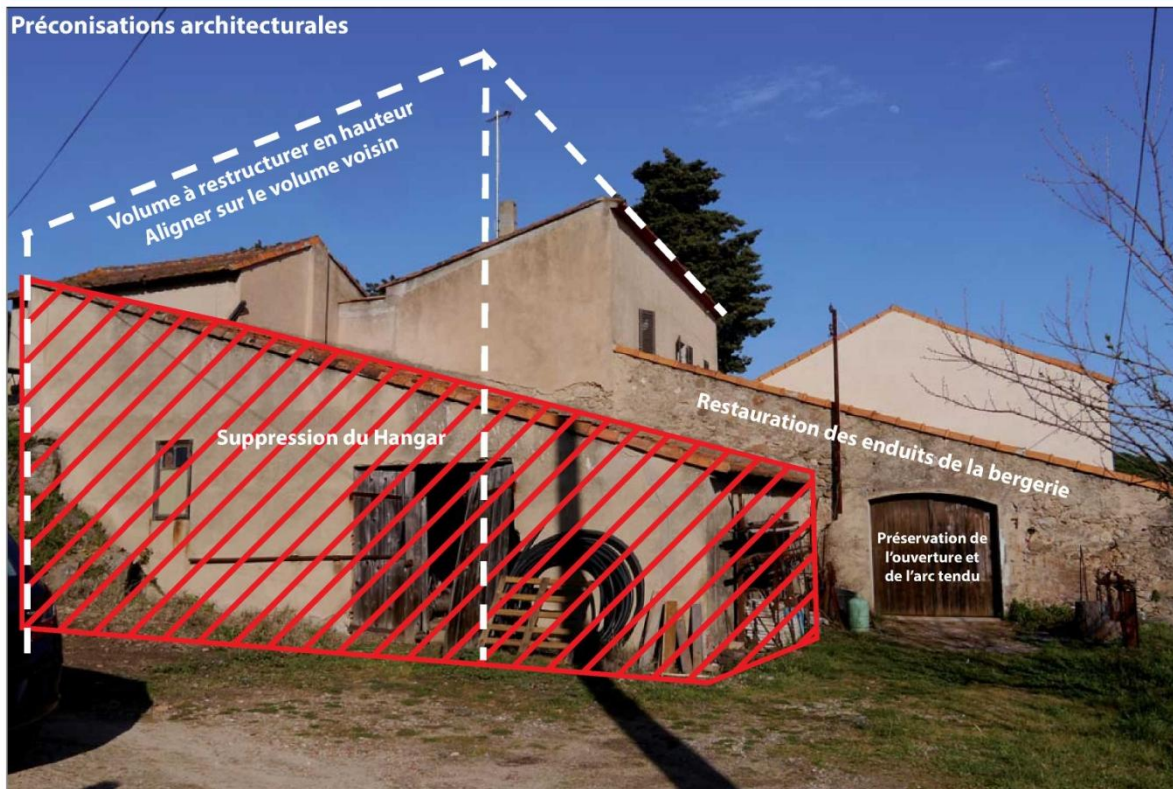
Contexte paysager : intéressant

Pinède, Chêne vert, Arbousier, Murier blanc, Cyprès

Activités agricoles

BASTIDE n°16 - Prescriptions et recommandations

Préconisations architecturales



Le patrimoine bâti et paysager

Meissonnière

Enjeux patrimoniaux

Cette ancienne ferme est constituée de plusieurs bâtiments accolés comportant une maison d'habitation dont le volume, les proportions et les ouvertures sont caractéristiques du début du XXe siècle en Provence et présentant un intérêt patrimonial du fait de leur authenticité. Les toitures sont à un ou deux pans avec un rang de génoises. L'entrée de l'ancienne bergerie présente un arc tendu de qualité. Cependant, l'ensemble bâti souffre aujourd'hui de son hétérogénéité et du voisinage immédiat de bâtiments techniques inutilisés, à l'esthétique peu valorisante et modifiant le caractère de la construction.

A mettre en valeur et/ou à préserver

- Préserver le caractère rural de l'ensemble
- Conserver les toitures à simplement un rang de génoises. Les tuiles mécaniques peuvent être remplacées par des tuiles canal
- Préserver les matériaux bois des menuiseries des fenêtres
- Dans le cadre du changement de destination, la suppression du hangar est préconisée. La reconstruction du bâti devra s'opérer dans l'emprise existante avec une restructuration des volumes bâtis en fonction de la façade (hauteur et alignement) de l'habitation existante.
- Conserver et restaurer les enduits de façades qui protègent les maçonneries en moellons, en particulier ceux de la bergerie. Les enduits devront être refaits à la chaux aérienne colorée avec des sables et des ocres
- Préserver l'ouverture de la porte de l'ancienne bergerie et son arc tendu

Enjeux paysagers

Sur les hauteurs le long de la route des plages, cet ensemble bâti ouvert sur les vignobles, est adossé à la Pinède. La propriété non clôturée est accessible par un chemin en terre. Deux Cyprès accompagnent l'entrée de l'habitation.

A mettre en valeur et/ou à préserver

- Préserver la simplicité des abords en prairie
- Préserver les deux cyprès qui annoncent la construction
- Eviter la mise en place de clôtures qui refermeraient le paysage
- Les lignes et poteaux électriques et téléphoniques pourront être enfouis pour améliorer l'insertion dans le paysage