

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR



VILLE DE SOLLIES PONT

EXTRAIT

du registre des délibérations
du Conseil Municipal
de la Commune de SOLLIES PONT

Séance du jeudi 24 juin 2021

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	33
<p>Date de la convocation 17 juin 2021</p> <p>Date d'affichage 17 juin 2021</p> <p>Délibération n° 2021-39</p> <p>Objet de la délibération <i>Direction de l'urbanisme – Révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)</i></p> <p>Vote pour à la majorité</p> <p>POUR : 30 CONTRE : 3 (VINCENTS Christiane, BOLLA Alain, LAGIER Laure) ABSTENTION : 0</p>		

L'an deux mille vingt et un, le vingt-quatre juin deux mille vingt et un, à dix-huit heures et quatre minutes, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

Étaient présents :

GARRON André, COIQUAULT Jean-Pierre, RAVINAL Danièle, GOTTA-SMADJA Marie-Aurore, LAURERI Philippe, FOUCOU Roseline, BOUBEKER Patrick, DELGADO Alexandra, LE TALLEC Jean-Claude, BARNAY Patrice, BERTRAND Huguette, SCHMITTE Laurent, PONROY Nathalie, NAAL Jean-Michel, BESSET Monique, LARCHE Laurence, TREQUATTRINI Pascale, CHARRETON Paule-Sandrine, ATIAS Jessica, BLANC Benjamin, LEVEQUE Mickaël, CROCE Marc-Edouard, VAZ Hugo, ORTIS Elsa, VINCENTS Christiane, LAGIER Laure, MARINONI Audrey.

Procurations :

DUPONT Thierry donne procuration à LAURERI Philippe,
BELTRA Sandrine donne procuration à BERTRAND Huguette,
GANDIN Frédéric donne procuration à TREQUATTRINI Pascale,
CHAOUCHE Dalel donne procuration à RAVINAL Danièle,
BOLLA Alain donne procuration à VINCENTS Christiane,
ROYET Pierre donne procuration à MARINONI Audrey.

Absents :

Aucun.

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, **Madame Huguette BERTRAND** est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2019, la commune de Sollies-Pont a prescrit la révision dite « allégée » de son Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme était motivée par la nécessité de définir des emplacements réservés indispensables à la mise en œuvre du schéma hydraulique (ouvrages de rétention...) et à la bonne gestion des eaux pluviales des quartiers d'habitat.

Le plan en vigueur a donc été modifié (règlement écrit et graphique (plan de zonage)) pour prendre en compte ces objectifs.

Le bilan de la concertation a été tiré et la procédure de révision alléger arrêtée lors du conseil municipal en date du 19 novembre 2020.

Le projet a alors été transmis aux personnes publiques associées telles que définies aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-11 du code de l'urbanisme à savoir notamment :

▪ pour association, conformément aux articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'Urbanisme :

- à Monsieur le préfet du Var ;
- à Monsieur le Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur ;
- à Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var en qualité de personne publique associée et en qualité d'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;
- à Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Scot Provence Méditerranée ;
- à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var ;
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Var ;
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var.

▪ pour information, en vue de l'application de l'article R123-17 du Code de l'Urbanisme, à Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière et à Monsieur le Représentant de l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée ;

▪ pour information, en vue de l'application de l'article L123-8 du Code de l'Urbanisme, aux communes voisines, aux EPCI voisins compétents et aux organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune, qui pourront être consultés à leur demande ;

▪ pour information, en vue de l'application de l'article L.121-5 du Code de l'Urbanisme, aux associations agréées qui peuvent être consultées à leur demande ;

▪ pour information, en vue de l'application de l'article L112-1-1 du Code rural, à Monsieur le Président de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Var.

Le projet de révision alléger a également été notifié pour examen au cas par cas à la mission régionale de l'autorité environnementale. Par décision n° CU-2019-2456 en date du 18 décembre 2019, le projet n'a pas été soumis à évaluation environnementale.

Un examen conjoint a été organisé le 02 février 2021 auquel ont participé les personnes publiques associées suivantes :

- le département du Var
- la Métropole Toulon Provence Méditerranée
- la chambre d'agriculture du Var

La DDTM du Var excusée a fait part de ses observations en amont de la réunion.

Les remarques des Personnes Publiques Associées ont été listées dans l'annexe n°1 jointe à la présente délibération. Cette annexe détaille également la manière dont il a été tenu compte de ces remarques.

Par la décision n° E 2100008/83 du 17 février 2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon a désigné Monsieur Christian MICHEL en qualité de commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique afférente à la révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté n°324/2021/87/SU/VT/FMA du 23 février 2021, monsieur le maire a ouvert et organisé une enquête publique sur le projet de révision alléguée, pour une durée de 31 jours, du 22/03/2021 au 21/04/2021 inclus, conformément à l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme. Des permanences ont été organisées au service urbanisme :

- Lundi 22/03/2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 07/04/2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 21/04/2021 de 14h00 à 17h00.

Quatre observations ont été formulées par le public.

Le rapport d'enquête et les conclusions motivées ont été rendus le 21/05/2021. Suite aux réponses apportées par la commune à son procès-verbal d'enquête publique, le Commissaire enquêteur a rendu un avis favorable.

La synthèse des requêtes issues de l'enquête publique est listée dans l'annexe n°2 jointe à la présente délibération. Cette annexe détaille la manière dont il a été tenu compte de ces requêtes.

La prise en compte des remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique a nécessité d'apporter des corrections au dossier de révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Compte tenu de leur nombre et de leurs caractéristiques, celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, la procédure de révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au Conseil municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1, L. 101-2, L. 153-31 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2018 approuvant la modification n°1 le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2019 prescrivant la révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant la révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU le procès-verbal de l'examen conjoint tenu le 02/02/2021,

VU l'arrêté municipal en date du 23/02/2021 prescrivant l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 21 mai 2021,

VU le dossier de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé,

VU les avis favorables sans remarque émis par les personnes publiques suivantes :

- Métropole Toulon Provence Méditerranée ;
- Département du Var ;
- Logis familial Varois ;

VU les avis favorables avec remarques émis par les personnes publiques suivantes :

- Chambre d'Agriculture du Var ;
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (préfecture) ;

VU l'absence de réponse ou d'avis émis par les autres Personnes Publiques Associées ou Consultées,

VU les observations issues de l'enquête publique et l'avis émis par le commissaire enquêteur dans ses conclusions.

CONSIDÉRANT que les observations de l'ensemble des personnes publiques associées, celles issues de l'enquête publique et du commissaire enquêteur ont bien été prises en compte,

CONSIDÉRANT qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique et des avis des Personnes Publiques Associées,

CONSIDÉRANT que le dossier de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,
Le conseil municipal,

à main levée et à la majorité des membres présents et de ses représentants

- **APPROUVE** telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Solliès-Pont.

La présente délibération fera l'objet conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

La présente délibération sera exécutoire de plein droit après transmission au préfet et a compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité précitées.

Conformément à l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la mairie de Solliès-Pont aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour copie certifiée conforme.

Docteur André GARRON
Maire



Annexe 1 – Observations & réponses apportées aux Personnes Publiques Associées

PPA	Observations	Réponses apportées
DDTM	<p>Au regard de l'activité agricole, la situation de l'emplacement réservé n°63 (Cubertix) est située en AOC Figue de Solliès, est exploitée en arboriculture et maraîchage, et est déclarée à la PAC 2020. Il conviendra de veiller à repositionner l'exploitant, notamment dans le cadre du plan de conquête/reconquête agricole, sur une parcelle à qualité agronomique égale.</p> <p>Rappel des dispositions de l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2018 autorisant au titre de la législation sur l'eau le schéma d'aménagement du ruisseau Sainte Christine et de gestion des eaux pluviales sur son bassin versant :</p> <p><i>"les études d'avant-projet ou de projet de ces ouvrages n'étant pas produites au stade d'avancement actuel du schéma d'aménagement, le pétitionnaire devra transmettre des dossiers de porter à connaissance complémentaires au dossier de demande d'autorisation au service en charge de la police de l'eau (DDTM/SEBIO). Ces dossiers de porter à connaissance seront déposés au moins 4 mois avant la date de début d'exécution de l'action ou ouvrage objet du dossier..."</i></p> <p>Corriger deux coquilles dans la notice :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en fin de page 5, il est question du PLU de Cogolin ; - en page 13 de la notice : la vue du site n°4 ne correspond pas au site de Cubertix. 	<p>La commune va identifier le ou les exploitants concernés afin de pouvoir préciser leurs besoins et de les accompagner dans leurs démarches de relocalisation préalablement au démarrage des travaux.</p> <p>La commune prend acte de ce rappel.</p> <p>Ces erreurs ont été corrigées.</p>
Chambre d'Agriculture du Var	<p>Il est souligné que certains aménagements touchent des espaces agricoles. La Chambre aurait souhaité être associée en amont de la révision allégée, lors de la phase de conception du projet, pour accompagner la collectivité dans l'identification du foncier le moins impactant. La Chambre se tient à la disposition de la commune pour de futurs projets.</p> <p>Il est également rappelé l'attachement de la Chambre à la mise en œuvre la méthode ERC : Eviter Réduire Compenser :</p> <ul style="list-style-type: none"> o privilégier les espaces les moins impactant pour l'agriculture ; o si le projet ne peut pas être réalisé en dehors des espaces agricoles, réduire et minimiser les impacts ; o mettre en place des mesures d'accompagnement afin de compenser les espaces agricoles perdus et la perte d'économie agricole. Il est nécessaire de travailler sur les impacts temporaires et permanents pour les exploitants. 	<p>La localisation des bassins de rétention est liée aux résultats de l'étude hydraulique qui n'a pas permis d'identifier d'autres variantes de localisation.</p>

	<p>Concernant l'ER 63 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la possibilité de décaler le bassin est interrogée afin de limiter l'impact sur des zones cultivées. <ul style="list-style-type: none"> o il est demandé à la commune d'identifier clairement le ou les exploitants concernés afin de pouvoir mesurer les impacts sur leur exploitation et les accompagner dans le processus de compensation. o il est précisé que cette parcelle est irriguée par les installations de la Société du Canal de Provence. Cela aura une incidence en phase projet. o Au regard de la configuration du bassin de rétention, il risque d'y avoir des délaissés agricoles qui seront inexploitable, ceci est à prendre en compte dans les impacts à l'économie agricole 	<p>La localisation du bassin de rétention est liée au résultat de l'étude hydraulique qui n'a pas permis d'identifier d'autres variantes de localisation.</p>
	<p>Concernant l'ER 64 : la chambre propose de travailler avec la municipalité pour la réduction des friches agricoles sur le territoire avec les élus.</p>	<p>La commune prend acte de cette proposition et travaillera avec la chambre pour améliorer la reconquête agricole sur son territoire.</p>
	<p>Concernant l'ER 65 : les terrains concernés accueillent des chevaux. La chambre s'interroge quant à leur maintien ou à leur relocalisation.</p>	<p>Le propriétaire du terrain ne possède que trois chevaux et n'est pas exploitant agricole. La relocalisation de ces chevaux pourra être effectuée sur d'autres terrains.</p>
	<p>La nécessité de réaliser des études d'impact agricole en phase projet est rappelée, d'autant plus que les aménagements des bassins auront certainement des répercussions sur les parcelles voisines, a minima en phase travaux.</p> <p>La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a introduit dans le code rural les études préalables agricoles à tout projet susceptible de générer des conséquences négatives pour l'agriculture, ainsi que l'obligation d'éviter/réduire voire de compenser ces impacts. Il s'agit, en plus des études d'impacts directs aux exploitants, de travailler et mesurer les impacts à l'économie agricole du territoire.</p> <p>Les projets soumis à étude préalable agricole sont ceux qui répondent à 3 critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Condition de nature : projet soumis à une étude d'impact systématique - Condition de localisation : zone naturelle, agricole ou forestière affectée à une activité agricole dans les 5 années précédant le dépôt du dossier de demande d'autorisation du projet (3 ans pour les zones à urbaniser) - Condition de consistance : surface agricole prélevée définitivement par le projet supérieur à 1ha dans le Var <p>L'étude préalable doit contenir 5 items, décrits par le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une description du projet et la délimitation du territoire concerné - une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire - l'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire - les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet - les mesures de compensation agricole collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné. 	<p>La commune prend acte de ce rappel. Les études nécessaires seront réalisées préalablement aux travaux.</p>

Annexe 2 – Synthèse des observations issues de l'enquête publique et réponses apportées

Observation		Réponses apportées
Observation n°1	Demande d'exclusion de la parcelle BE 86 de l'ER relatif au bassin de rétention n°5 qui est actuellement planté et reçoit l'assainissement privé de l'habitation du propriétaire	La parcelle cadastrée section BE n°86 a été exclue de l'emprise de l'emplacement réservé n°64. Le classement dans le secteur Ab est néanmoins maintenu.
Observation n°2	Demande que la parcelle BZ 111 soit déclarée constructible dans la perspective d'y édifier une maison	Sans rapport avec l'objet de l'enquête
Observation n°3	Opposition à la réalisation du bassin de rétention n°4 compte tenu de la plantation récente de vignes sur la parcelle. Des terrains en friches proche du ruisseau existent par ailleurs.	L'emplacement a été défini par le bureau qui a réalisé les études hydrauliques ayant fait l'objet d'une enquête publique du 18 septembre au 18 octobre 2017 sans observations du propriétaire. La réalisation de ce bassin n'étant prévue qu'à moyen terme (environ 5 ans), des négociations seront engagées avec les personnes concernées ultérieurement et prendront en compte la valeur des cultures existantes.
Observation n°4	La construction du bassin de rétention n°3 pourrait occasionner une inondation importante sur la parcelle AX117, voire de son habitation. Le Propriétaire demande la réalisation de travaux d'aménagement, concomitamment à la création du bassin de rétention n°3, qui devraient consister en la création d'un ouvrage en béton en traversée du chemin des Anduès.	Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente procédure, mais sera étudiée lors de la réalisation de l'équipement.



AR Prefect
Cris 2019-0307-2021/032019
Date de 19/06/2021
Révisé le 29/06/2021



**Plan
Local
d'Urbanisme**

PLU
SOLLIÈS-PONT
Révision allégée n°1

Dossier d'Approbation

DÉVELOPPEMENT DURABLE
ENVIRONNEMENT
DÉPLACEMENTS
AMÉNAGEMENT
PATRIMOINE
ÉCONOMIE



PLU approuvé le 19 avril 2012
Révision du PLU approuvée le 19 décembre 2017
Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018

Révision allégée n°1 prescrite le 16 mai 2019
Révision allégée n°1 arrêtée le 19 novembre 2020
Solliès-Pont Révision allégée n°1 approuvée le 24 juin 2021

CONTENU DU DOSSIER DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOLLIES-PONT

**Pièces du PLU approuvé le 19 décembre 2017, modifié le 20 septembre 2018
(modification n°1), modifiées ou créées par la présente révision allégée n°1 :**

1. NOTICE DE PRESENTATION

4. DOCUMENTS GRAPHIQUES

4A. Plan de zonage

4A1. Plan de zonage Ouest

4A2. Plan de zonage Est

4B. Liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale

5. REGLEMENT



AR Prefecture
05 29 30 30 30 - 2021/06/20
Région PACA - 27/06/2021
Date de validité : 29/06/2021



*Plan
Local
d'Urbanisme*

PLU
SOLLIÈS-PONT

Révision allégée n°1

1- Notice de présentation

DÉVELOPPEMENT DURABLE
ENVIRONNEMENT
DÉPLACEMENTS
AMÉNAGEMENT
PATRIMOINE
ÉCONOMIE



PLU approuvé le 19 avril 2012
Révision du PLU approuvée le 19 décembre 2017
Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018

Révision allégée n°1 prescrite le 16 mai 2019
Solliès-Pont Révision allégée n°1 arrêtée le 19 novembre 2020
Révision allégée n°1 approuvée le 24/06/2021

[Notice de Présentation]

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule.....	5
I. La procédure de révision allégée.....	5
II. La procédure de révision allégée.....	5
III. Le contexte réglementaire	5
Chapitre 2 : Diagnostic, enjeux et perspectives	7
I. Le projet de réaménagement du bassin versant du ruisseau de Sainte-Christine	7
II. Etat initial des sites retenus.....	10
II. 1. Le contexte environnemental	10
II. 2. Présentation des sites	12
III. Aménagements projetés	14
Chapitre 3 : Changements apportés au PLU	16
I. La modification du zonage et du règlement.....	16
II. Évolution des surfaces	19
Chapitre 4 : Conclusion	20
I. Compatibilité de la révision allégée du PLU	20
II. Incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement	21

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

Chapitre 1 : Préambule

I. La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée est définie par l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

II. La procédure de révision allégée

La commune de Solliès-Pont a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme le 19 décembre 2017. Ce dernier a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018.

Dans le cadre du projet de réaménagement du bassin versant du ruisseau de Sainte-Christine, l'actualisation du diagnostic et du schéma d'aménagement a permis d'identifier des bassins de rétention à créer. Certains de ces bassins, localisés en zone agricole du PLU, nécessitent d'instituer des emplacements réservés et de modifier le règlement afin de permettre leur réalisation.

Ces mesures ne relevant pas de la procédure de modification mais ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les modifications envisagées relèvent de la procédure de révision dite « allégée ».

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

III. Le contexte réglementaire

L'aménagement du territoire communal de Solliès-Pont est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents. Plus d'une trentaine de documents de planification ou de gestion territoriale s'appliquent sur la commune de Solliès-Pont.

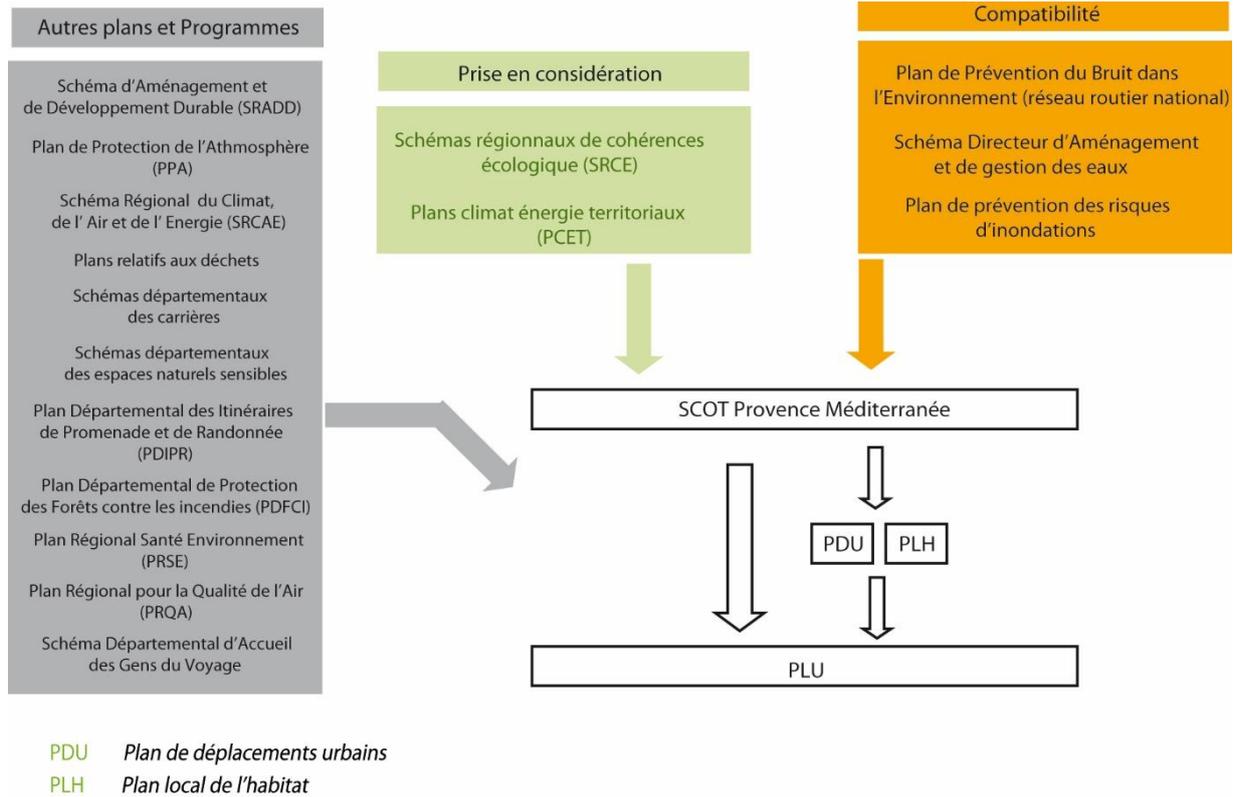
En effet, en application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Au regard du contexte territorial local, le PLU de Solliès-Pont doit donc être compatible notamment avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence-Méditerranée ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée.

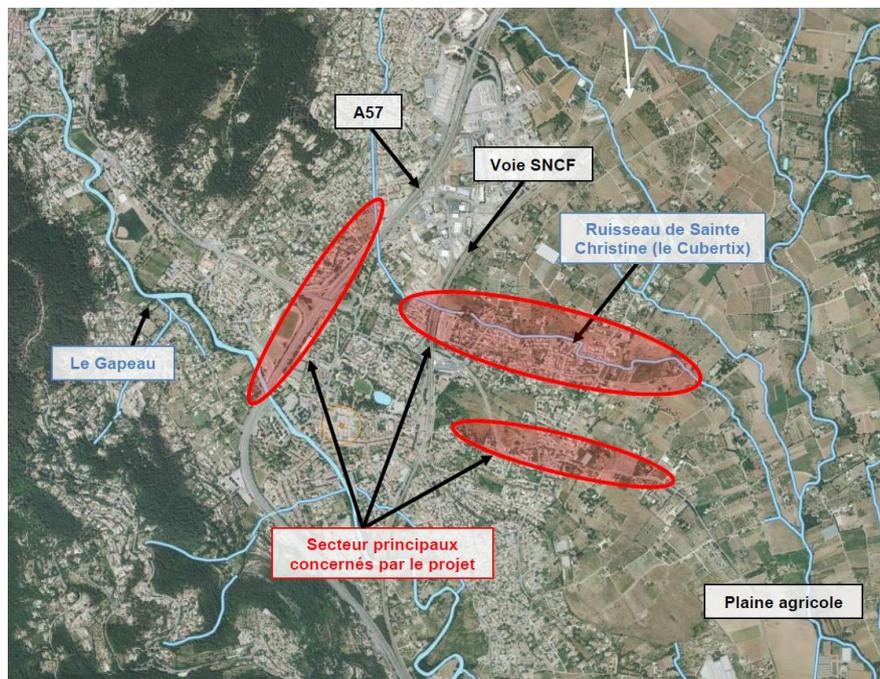


Chapitre 2 : Diagnostic, enjeux et perspectives

I. Le projet de réaménagement du bassin versant du ruisseau de Sainte-Christine¹

La commune de Solliès-Pont a en projet le réaménagement du bassin versant du ruisseau de Sainte-Christine sur son territoire, dans le département du Var. Ce bassin versant a déjà fait l'objet d'un schéma d'aménagement basé sur une étude hydraulique réalisée en 1996 par le cabinet Daragon Conseil, et qui a donné lieu à une autorisation au titre de l'article 10 de la Loi sur l'eau le 14 septembre 1998.

Les aménagements hydrauliques projetés sur le bassin versant du ruisseau Sainte-Christine permettent la traversée sans débordement des zones urbanisées de Solliès-Pont depuis le quartier des Bancaous en amont immédiat de l'A57, pour les pluies d'occurrence inférieure ou égale à 30 ans, et pour l'urbanisation considérée à l'horizon PLU.



Localisation de la zone d'étude

(source : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016)

Les aménagements projetés, dimensionnés pour une période de retour trentennale, permettent de :

- supprimer les désordres dans la traversée des zones urbanisées,
- réduire les débits de pointe dans le ruisseau au sein de la zone urbaine,
- réduire ou maintenir les débits de pointe et les volumes de débordement en aval de la zone urbaine.

Pour une crue centennale à l'état futur d'urbanisation, les aménagements conservent un effet positif sur les débits de pointe et volumes de débordement, en comparaison à l'état sans aménagement pour l'urbanisation à l'horizon du PLU.

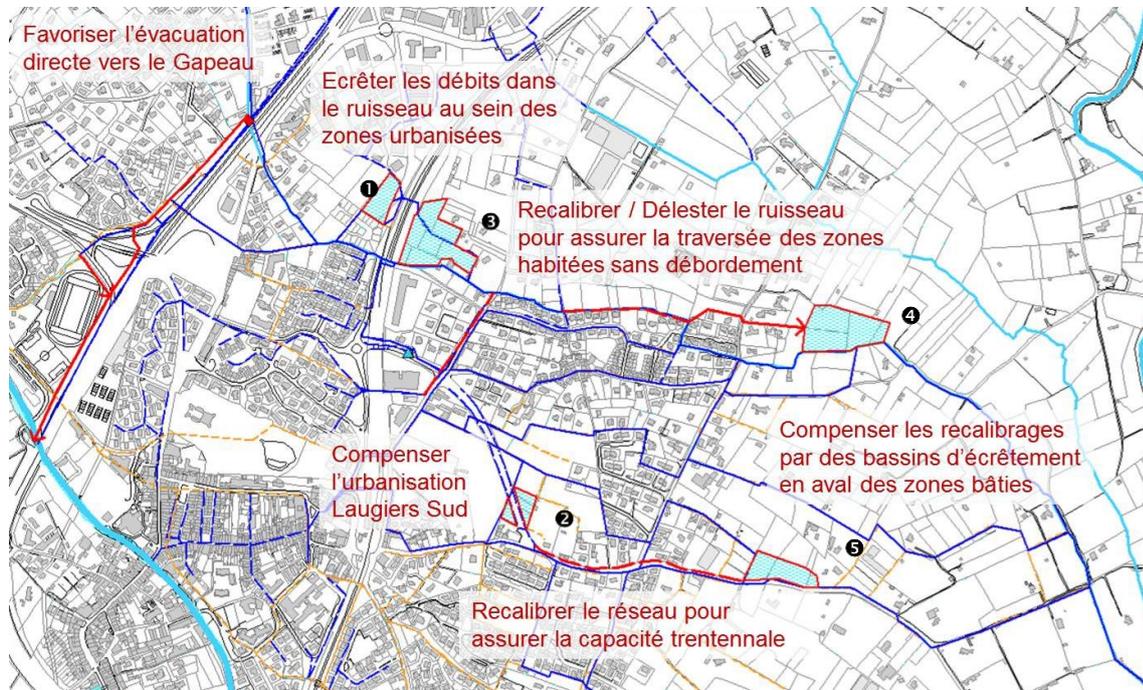
Les aménagements ne permettent pas d'assurer une transparence hydraulique par rapport à la situation actuelle, car ils ne sont pas dimensionnés pour compenser l'urbanisation à venir pour un tel évènement exceptionnel.

¹ Source : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016

Néanmoins, dans les mêmes conditions d'urbanisation, on peut s'attendre à ce que les aménagements aient une incidence positive sur les écoulements, en termes de débit de pointe notamment.

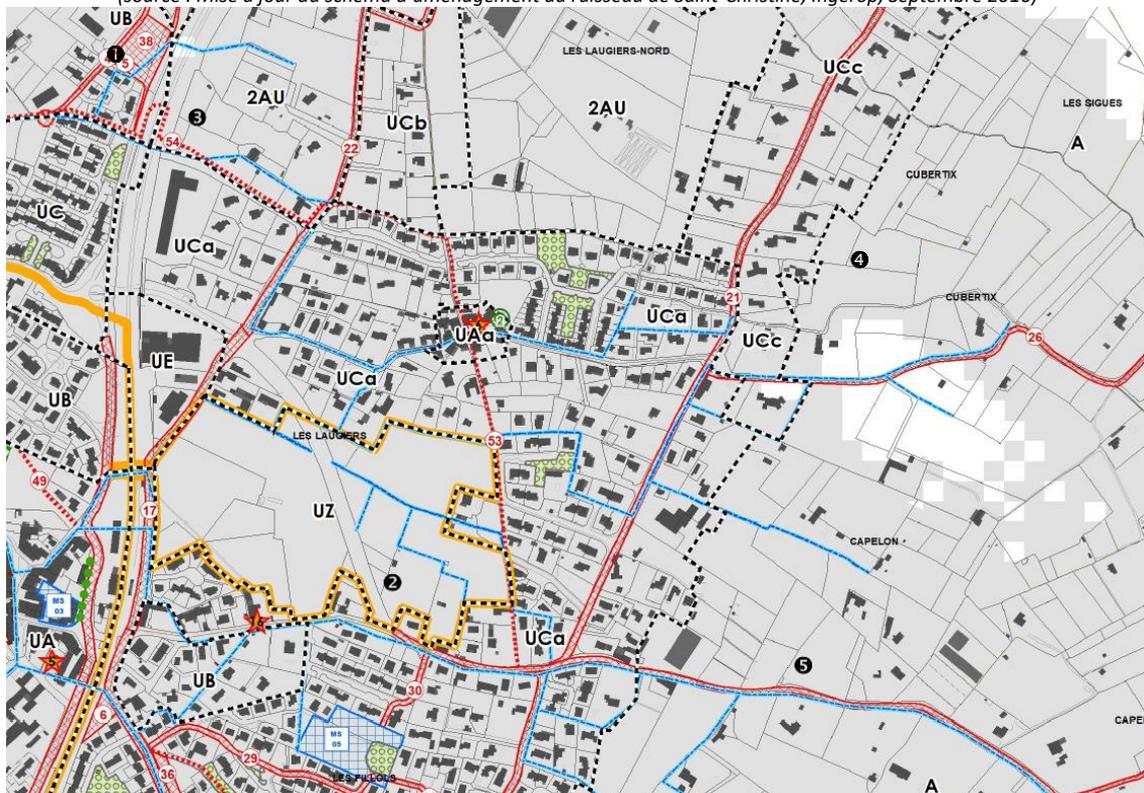
Cinq Bassins de rétention doivent être aménagés :

- un bassin à l'Ouest de l'autoroute fait déjà l'objet de l'emplacement réservé n°38 dans le PLU en vigueur ❶ ;
- un bassin est intégré au programme de la Zone d'Aménagement Concerté des Laugiers Sud ❷ ;
- trois bassins sont situés en zones 2AU et zone A du PLU ❸ ❹ ❺.



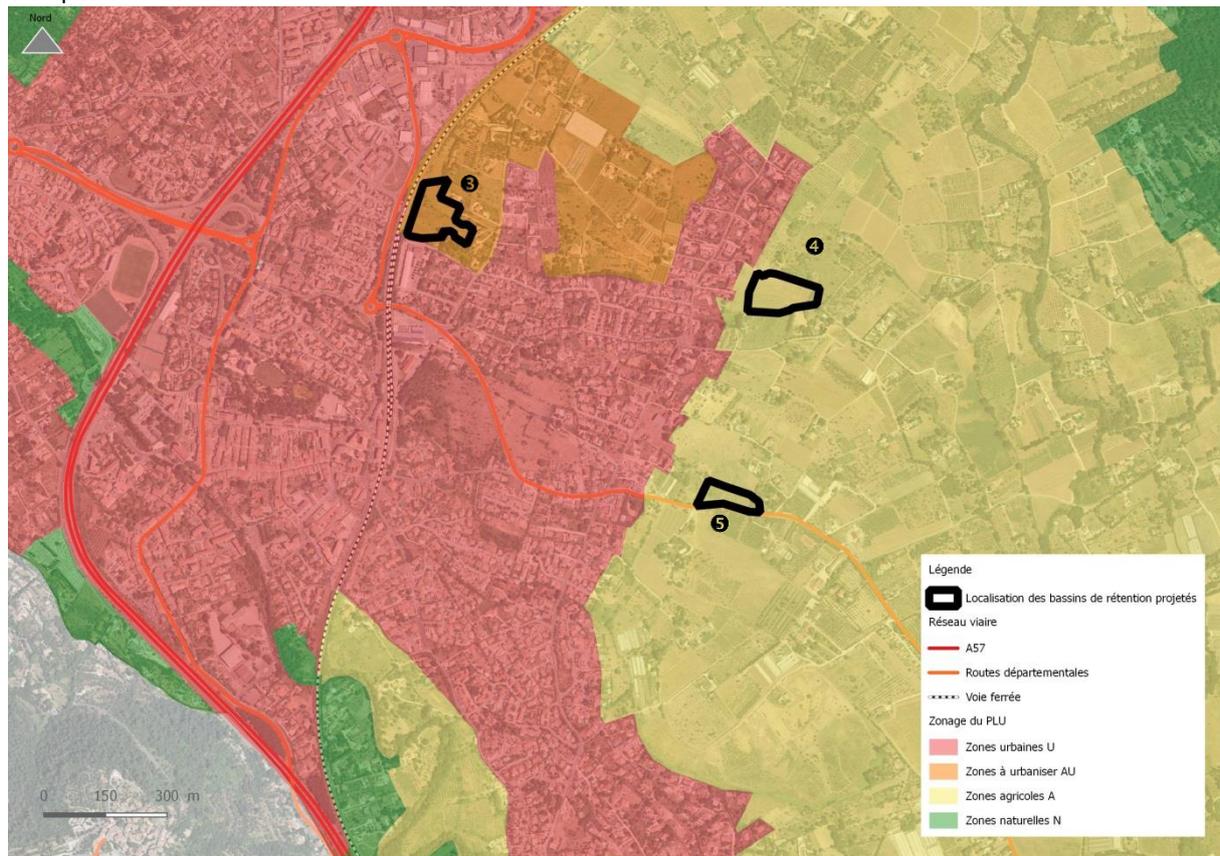
Synoptique global des aménagements proposés

(source : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016)



Localisation des bassins de rétention projetés dans le PLU en vigueur

Afin de permettre leur réalisation à court ou moyen terme, ces trois derniers (③ ④ ⑤) impliquent la création d'emplacements réservés.



Localisation des bassins de rétention nécessitant la création d'emplacements réservés

II. Etat initial des sites retenus

II. 1. Le contexte environnemental

Milieux naturels et biodiversité

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. Une ZNIEFF de type II «Collines de Cuers et grotte de Truébis » recouvre la colline de Sainte-Christine au Nord de la commune. Elle se situe à moins de 2 km du bassin④. Deux Espaces Naturels Sensibles sont également recensés au Nord et à l'Est.

Les trois sites nécessitant la création d'emplacements réservés pour l'aménagement de bassins de rétention se situent en dehors des périmètres d'inventaires ou de protection environnementaux.

Risques et nuisances

La commune de Solliès-Pont est concernée par un risque de sismicité faible (sismicité 2), un aléa faible aux retrait-gonflements des sols argileux et un fort potentiel en radon (catégorie 3). La commune présente un risque de transport de matières dangereuses (TMD) généré par un flux important de transit sur l'autoroute A57, la RN 97, la RD 554 et la ligne SNCF Paris-Vintimille. Cet important flux est à l'origine de nuisances sonores, ainsi l'A57 a été classée en catégorie 2, la RN97 en catégorie 4 et la RD554 en catégorie 3. Ces catégories induisent une zone d'influence de nuisance sonore

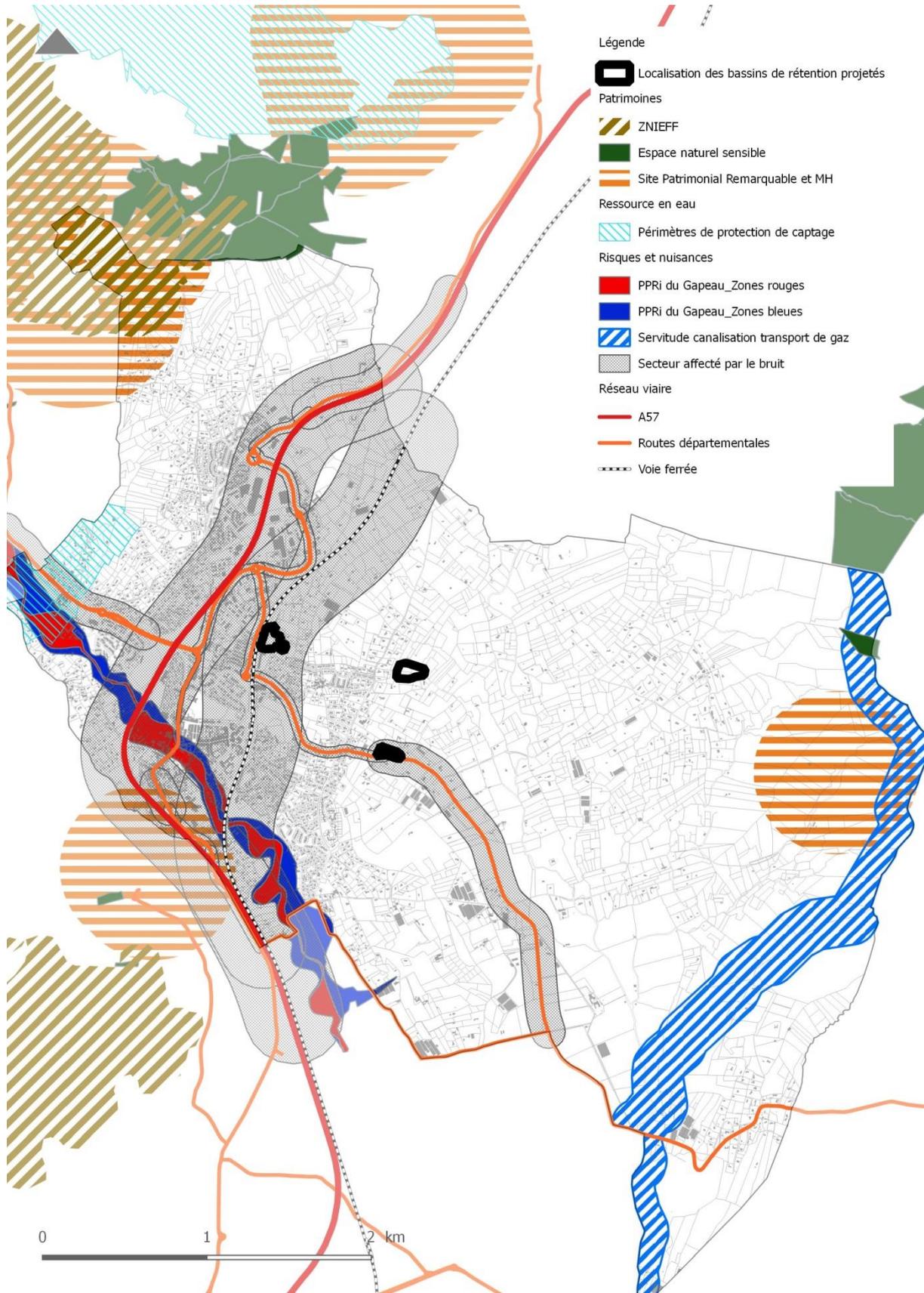
Concernant le site ④, celui-ci est situé à proximité d'un site BASIAS (ancienne station service) et de deux usines non Seveso. Les autres sites ne sont pas concernés par des sites industriels anciens ou actuels.

Le territoire est concerné par un risque important d'inondation de plaine, de crue torrentielle et de ruissellement urbain, générées par le Gapeau et les ruisseaux affluents.

Plusieurs études portant sur l'inondabilité du territoire de Solliès-Pont ont été menées depuis 1994. L'enjeu important représenté par ce risque a conduit le préfet à mettre en œuvre un Plan de Prévention des Risques "inondation" (PPRi), approuvé le 19 janvier 2004. Depuis, le PPRi ayant été annulé par arrêt de la cour administrative d'appel du 15 janvier 2010, l'élaboration d'un nouveau PPRi a été prescrite. Un PPRi a été rendu applicable par anticipation en 2016.

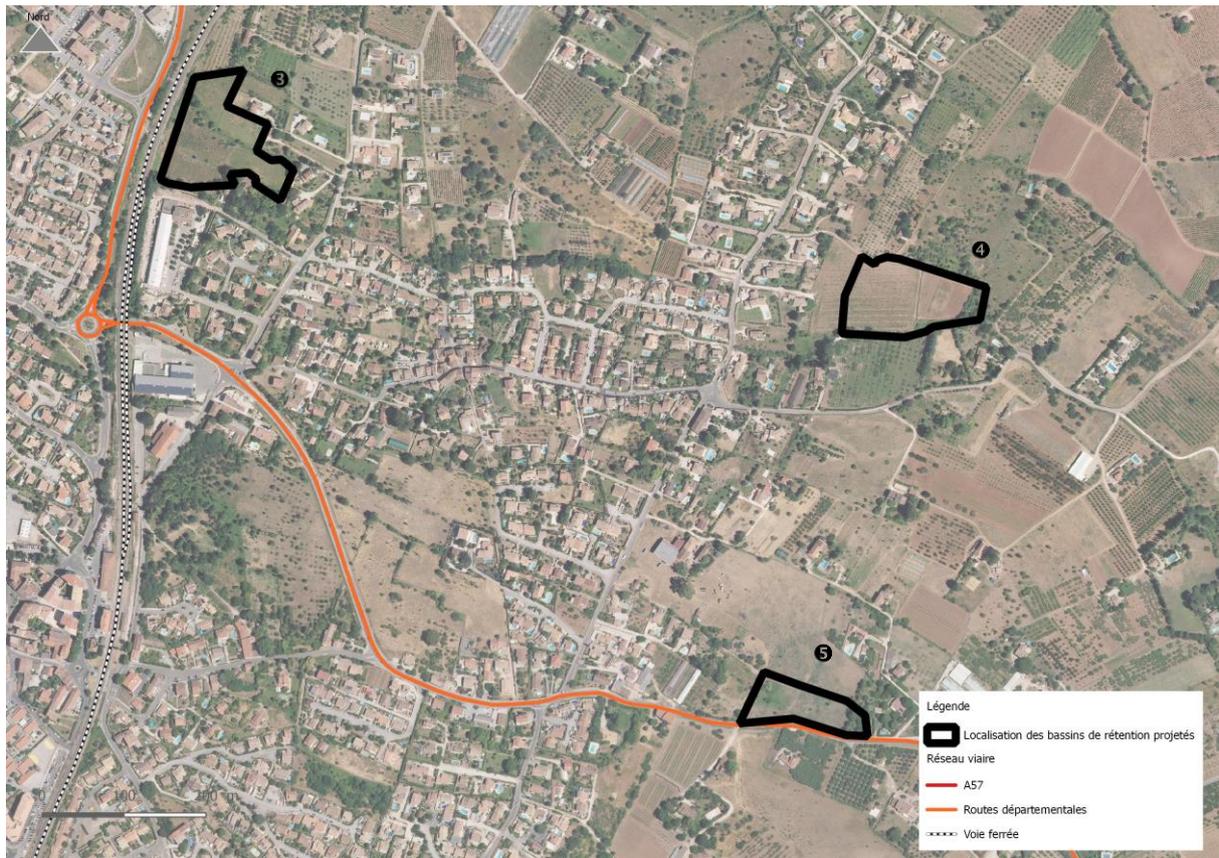
Patrimoines

La commune comprend deux monuments historiques classés et un monument inscrit. Le PLU protège également des éléments patrimoniaux (19 éléments bâtis et le noyau ancien du centre-ville). Les secteurs pressentis pour les aménagements se situent en dehors de ces périmètres.



Localisation des sites au regard des protections environnementales et de risques

II. 2. Présentation des sites ²



Site ③ :

Il s'agit d'un espace pâturé dédié aux chevaux, traversé par un fossé. Quelques arbres bordent le fossé tandis que des grands frênes marquent le Sud du secteur. Le site ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

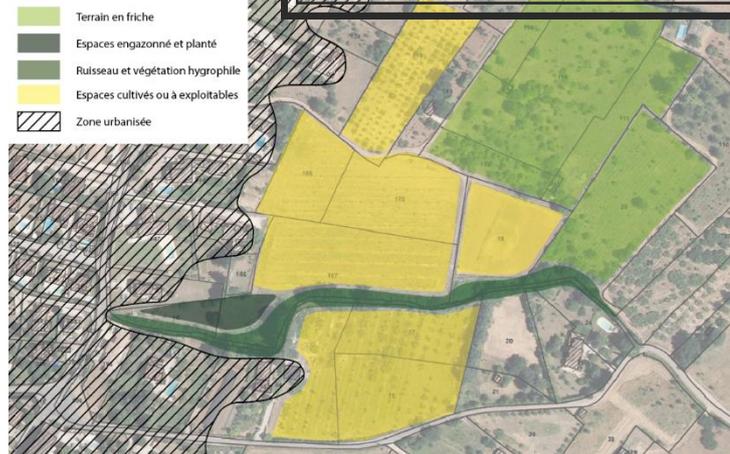


Site ④ :

² Source des informations et illustrations : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016

[Notice de Présentation]

Il s'agit d'une parcelle agricole cultivée (culture de figue et maraîchage) sur laquelle aucune contrainte naturaliste n'a été relevée.



Site ⑤ :

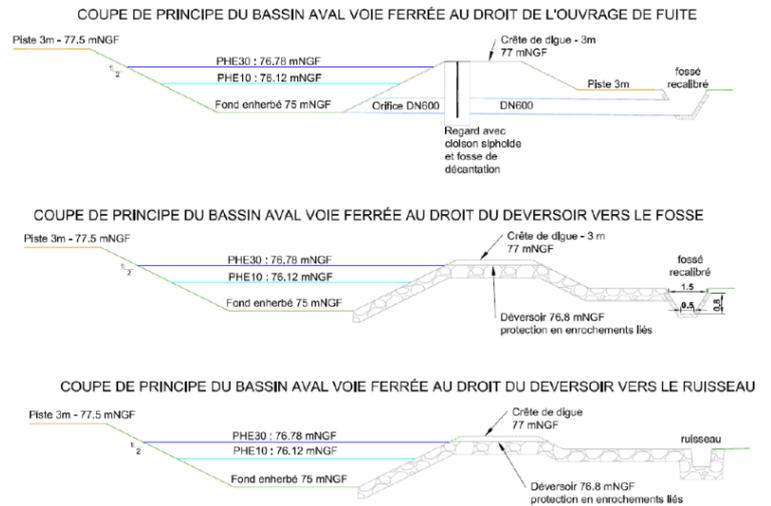
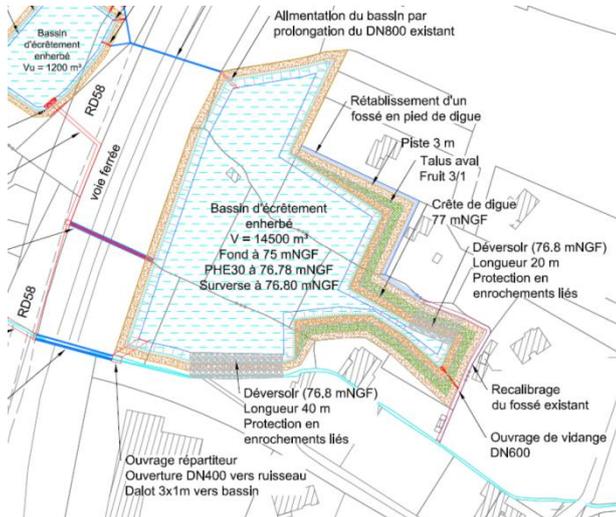
Le site est une friche agricole, principalement composée de fausse avoine et accueillant quelques noyers et une station de canne de Provence.



III. Aménagements projetés³

Aménagement d'un bassin d'écrêtement en aval de la voie ferrée (Site ③)

La capacité de stockage du site est estimée à 14 500 m³ (hauteur utile 1,80 mètre) avec un bassin partiellement endigué. La hauteur maximale entre le terrain naturel aval (75,8 m NGF) et la crête de digue (limitée à 77 m NGF) pour limiter la mise en charge par l'aval des ouvrages en amont de la voie ferrée) sera de 1,2 mètre. Le talus aval de la digue sera aménagé avec un fruit 3H/1V. La largeur en crête de digue sera de 3 mètres. Le bassin recevra les eaux en provenance des deux ouvrages hydrauliques sous la voie ferrée et du passage piétonnier.



Projet d'aménagement du site 3

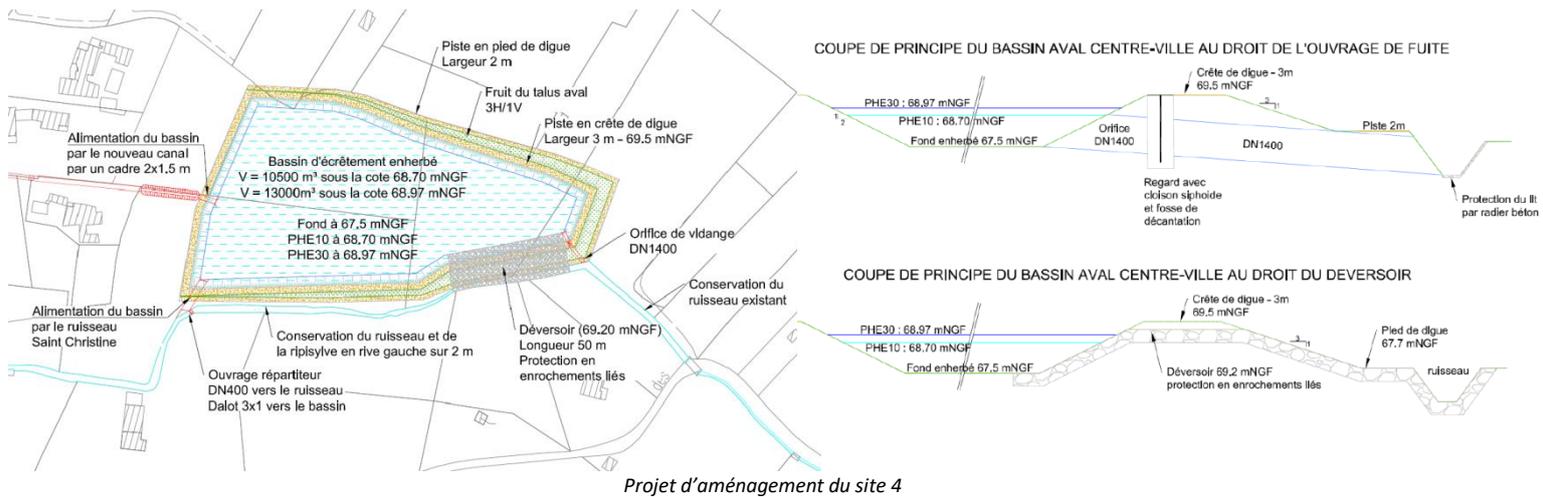
(source : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016)

³ Source des informations et illustrations : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016

Création d'un bassin d'écrêtement en aval de la zone urbaine (Site 4)

Afin de compenser l'augmentation des débits de pointe du ruisseau générée par les actions précédentes, un bassin d'écrêtement en zone agricole, en aval immédiat des zones urbaines, est projeté. Le dimensionnement du bassin et des ouvrages de vidange répond à l'objectif de non aggravation des conditions d'écoulement actuelles en aval du projet. Le bassin sera alimenté par le nouveau canal de dérivation du ruisseau Sainte Christine et par le ruisseau Sainte-Christine naturel.

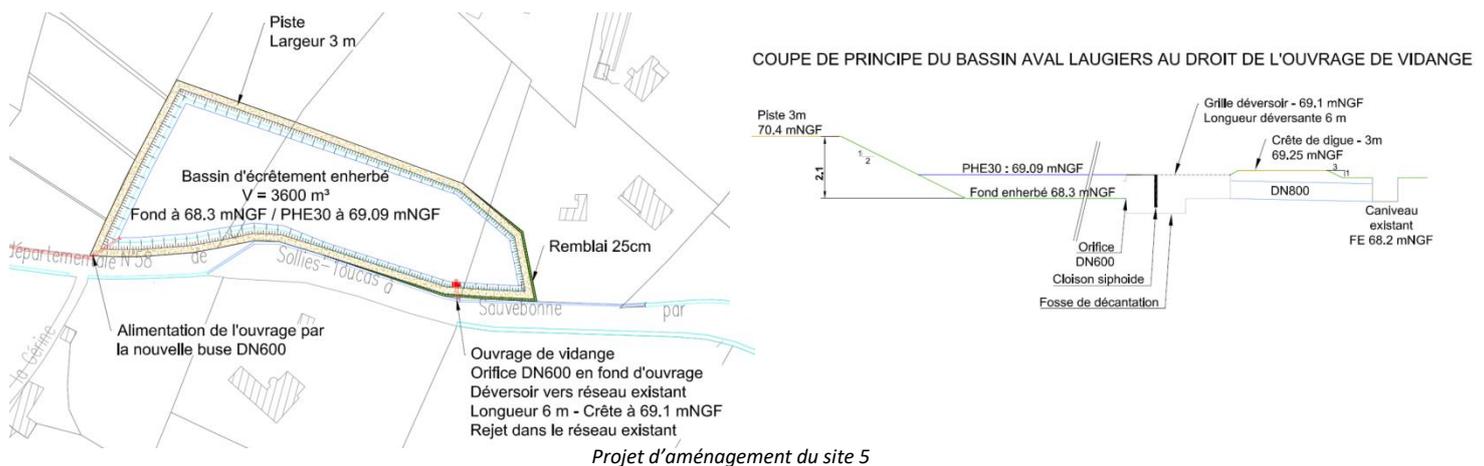
Le volume utile du bassin sera de l'ordre de 10 500m³ pour la crue décennale, de 13 000 m³ pour une crue trentennale et de 16 500 m³ pour la crue centennale. Pour intégrer ce volume tout en limitant l'emprise de l'ouvrage et donc les acquisitions foncières, le bassin sera endigué. La hauteur entre le terrain naturel et la crête de berge (69,5 m NGF) sera au maximum de 1,8 mètre. Une bande de 2 mètres sera conservée entre l'aménagement et le ruisseau de façon à préserver la ripisylve du cours d'eau.



(source : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016)

Création d'un bassin d'écrêtement en aval des Laugiers (Site 5)

Le bassin de rétention, aménagé sur une zone de friches agricoles, procurera un volume de stockage de 3600 m³ sur une hauteur utile de 0,8 mètre. Le bassin sera équipé d'un déversoir de sécurité d'une longueur de 6 mètres avec une lame d'eau de 15cm. La capacité du déversoir sera de l'ordre de 0,6 m³/s, soit le débit centennal attendu sur le secteur.



(source : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016)

Chapitre 3 : Changements apportés au PLU

I. La modification du zonage et du règlement

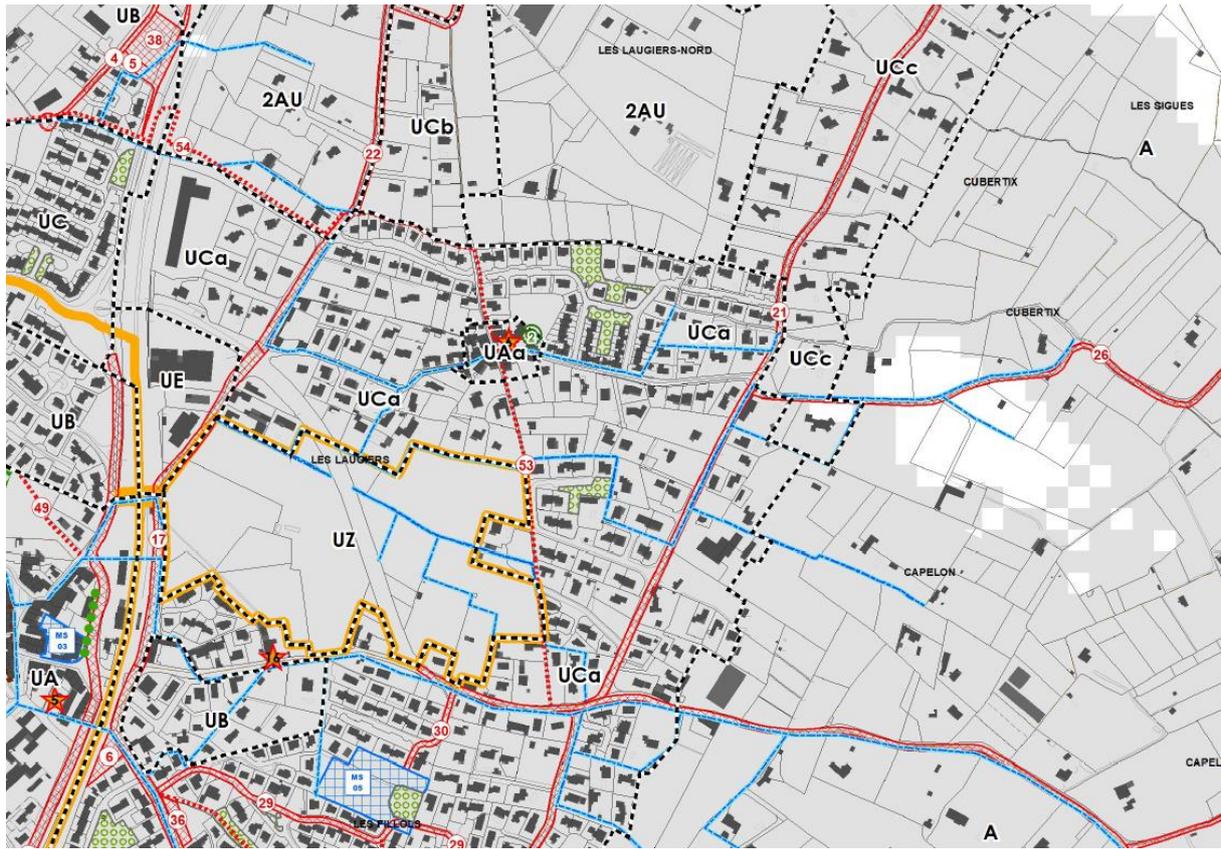
L'article L.151-11 du code de l'urbanisme autorise en zone agricole « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

L'aménagement de bassins de rétention compromettant le caractère agricole des terrains concernés, outre leur identification par deux nouveaux emplacements réservés (n°63 et 64), un secteur Ab est créé pour les autoriser expressément.

Un emplacement réservé n°65 est également institué dans la zone 2AU des Laugiers Nord où sont admis les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Liste des emplacements réservés complétée

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m ²)
63	Aménagement hydraulique – bassin d'écrêtement - Cubertix	Commune		12 430
64	Aménagement hydraulique – bassin d'écrêtement - Capelon	Commune		5 767
65	Aménagement hydraulique – bassin d'écrêtement – Les Laugiers Nord	Commune		13 170



Zonage du PLU approuvé en 2017, modifié en 2018



Zonage du PLU - Révision allégée n°1

Le règlement de la zone A est modifié comme suit :

PLU approuvé en 2017, modifié en 2018	PLU après révision allégée n°1 (modifications en bleu)
<p>La zone A comprend les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.</p> <p>Elle comprend un secteur Aa identifiant des espaces d'intérêt paysager d'entrée de ville.</p> <p>Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.</p>	<p>La zone A comprend les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Aa identifiant des espaces d'intérêt paysager d'entrée de ville ; - un secteur Ab pour l'aménagement de bassins de rétention. <p>Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.</p>
<p><u>Article A 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>1- A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation : (...)</p> <p>2- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol (...) <p>3- A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics : (...)</p> <p>4- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes (...) - Les aires de stationnement (...) <p>-Le changement de destination des bâtiments identifiés (...)</p>	<p><u>Article A 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>Dans la zone A et le secteur Aa :</p> <p>1- A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation : (...)</p> <p>2- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol (...) <p>3- A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics : (...)</p> <p>4- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes (...) - Les aires de stationnement (...) <p>-Le changement de destination des bâtiments identifiés (...)</p> <p>Dans le secteur Ab : Les travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.</p>

Les autres articles sont inchangés.

II. Évolution des surfaces

La modification n'intervient qu'au sein de la zone agricole avec la création du secteur Ab au sein de la zone A (1,87 ha).

PLU approuvé en 2017, Modification n°1 approuvée en 2018			Révision allégée n°1 du PLU			Evolution Surface en ha
Zone	Surface		Zone	Surface		
	Ha	%		Ha	%	
UA	27,0	1,5	UA	27,0	1,5	0
UAa	3,2	0,2	UAa	3,2	0,2	0
UAb	1,4	0,1	UAb	1,4	0,1	0
			UAr	0,0	0	0
UB	43,5	2,4	UB	43,5	2,4	0
UC	28,1	1,6	UC	28,1	1,6	0
UCa	75,6	4,2	UCa	75,6	4,2	0
UCb	46,6	2,6	UCb	46,6	2,6	0
UCc	57,3	3,2	UCc	57,3	3,2	0
UCc-r	27,7	1,6	UCc-r	27,7	1,6	0
UE	45,5	2,5	UE	45,5	2,5	0
UEa	4,0	0,2	UEa	4,0	0,2	0
US	14,7	0,8	US	14,7	0,8	0
UZ	8,7	0,5	UZ	8,7	0,5	0
Total U	383,2	21,4	Total U	383,2	21,4	0
2AU	26,6	1,5	2AU	26,6	1,5	0
2AUE	30,8	1,7	2AUE	30,8	1,7	0
Total AU	57,4	3,2	Total AU	57,4	3,2	0
TOTAL U + AU	440,6	24,6	TOTAL U + AU	440,6	24,6	0
A	658,5	36,7	A	656,7	36,6	-1,9
Aa	43,5	2,4	Aa	43,5	2,4	0
			Ab	1,9	0,1	1,9
Total A	699,9	39,1	Total A	699,9	39,1	0
N	643,8	35,9	N	643,8	35,9	0
NI	7,4	0,4	NI	7,4	0,4	0
Total N	651,1	36,3	Total N	651,1	36,3	0
Total	1791,9	100,0	Total	1791,9	100,0	0,0

Chapitre 4 : Conclusion

I. Compatibilité de la révision allégée du PLU

...avec le PADD du PLU

La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans l'orientation n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Valoriser la campagne solliès-pontoise » qui vise, dans son objectif n°4 à « Protéger les habitants des risques et des nuisances. » Ainsi, la création de bassins de rétention participera à la maîtrise des risques d'inondations par ruissellement.

...avec le SCoT Provence Méditerranée

Les modifications vont dans le sens du confortement de la fonction de pôle intercommunal de la commune identifiée par le Schéma de Cohérence Territorial Provence Méditerranée. Favorisant densité et renouvellement urbain, elles s'inscrivent également dans l'objectif d'une production de logements diversifiées soucieuse d'une consommation d'espace limitée. Elles n'impactent pas la trame verte, bleue et jaune. La révision du SCoT reconduit ces mêmes objectifs.

...avec le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Gapeau

Les projets de bassins de rétention en aval des quartiers d'habitat permettront également de limiter les ruissellements vers le Gapeau.

...avec le SDAGE Rhones Méditerranée 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU. L'amélioration de la gestion des eaux pluviales s'inscrit pleinement dans les objectifs de ce document.

II. Incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement

La présente révision allégée a pour objet de permettre l'aménagement de bassins de rétention aux abords des parties urbanisées et, par suite, de réduire les vulnérabilités au risque d'inondation. Ainsi, elle n'induit aucune incidence sur l'environnement et particulièrement sur le réseau Natura 2000.

Incidences hydrauliques des aménagements⁴

Site ③ :

Les aménagements proposés ont pour but de supprimer les débordements sur la RD58 en amont de la voie ferrée ; de réduire le débit de pointe du ruisseau Sainte Christine en aval de la voie ferrée ; de supprimer les débordements du ruisseau dans la traversée des zones urbanisées et de supprimer les débordements sur l'avenue des Laugiers.



Incidences des aménagements projetés de part et d'autre de la voie ferrée pour l'occurrence centennale

Site ④ :

La réalisation du bassin écrêteur en aval permet de réduire de plus de 3m³/s le débit de pointe dans le ruisseau en sortie du bassin et de réduire les volumes excédentaires du ruisseau. La réduction du débit se traduit par un abaissement de l'ordre de 3 cm du niveau d'eau dans les champs réduisant ainsi l'aléa inondation.

La réduction du débit du Sainte Christine induit également la réduction du débit dans le Petit Réal et améliore ainsi les conditions d'écoulement au moment des crues courantes.

Vus depuis l'aval de la commune, les aménagements proposés sur le ruisseau Sainte Christine permettent ainsi de supprimer les désordres au sein des zones urbanisées jusqu'à un événement pluvieux d'ordre trentennal et en tenant compte de l'urbanisation à venir.

Site ⑤ :

Les aménagements sur l'avenue de Beaulieu permettent de supprimer les débordements sur cet axe et de réduire le débit de pointe en aval du bassin. Ils ne sont cependant pas conçus pour compenser l'urbanisation à venir pour l'occurrence centennale.

Synthèse des incidences hydrauliques :

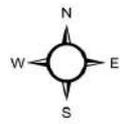
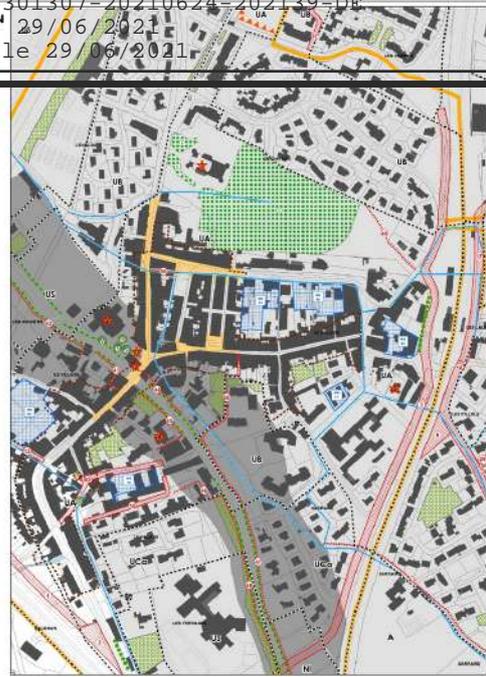
L'ensemble des aménagements présentés permettent de supprimer les désordres dans la traversée des zones urbanisées, de réduire les débits de pointes dans le ruisseau au sein de la zone urbaine et de réduire/maintenir les débits de pointe et les volumes de débordement en aval de la zone urbaine.

Incidences sur la pollution chronique des eaux superficielles :

La pollution chronique est due au lessivage de la chaussée par les pluies et est produite par la circulation et le stationnement des véhicules : usure de la chaussée et des pneumatiques, émission de gaz d'échappement, corrosion des éléments métalliques... L'aménagement de bassins d'écrêtement ralentira les écoulements et favorisera ainsi la décantation des matières en suspension sur lesquelles sont fixées la plupart des polluants. La végétalisation des bassins améliorera également la filtration des matières en suspension (MES).

⁴ Source des informations et illustrations : Mise à jour du schéma d'aménagement du ruisseau de Saint-Christine, Ingerop, Septembre 2016

083-218301307-20210624-202139-DE
L'UN PEU CENTRE ANCIEN
Echelle 1/2500ème
Publié le 29/06/2021



Echelle: 1/5000ème



Plan Local d'Urbanisme | **PLU**
SOLLIÈS-PONT

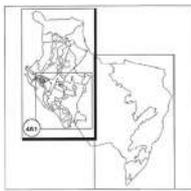
4A1 PLAN DE ZONAGE (OUEST)
Révision Allégée n°1

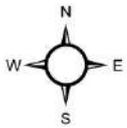
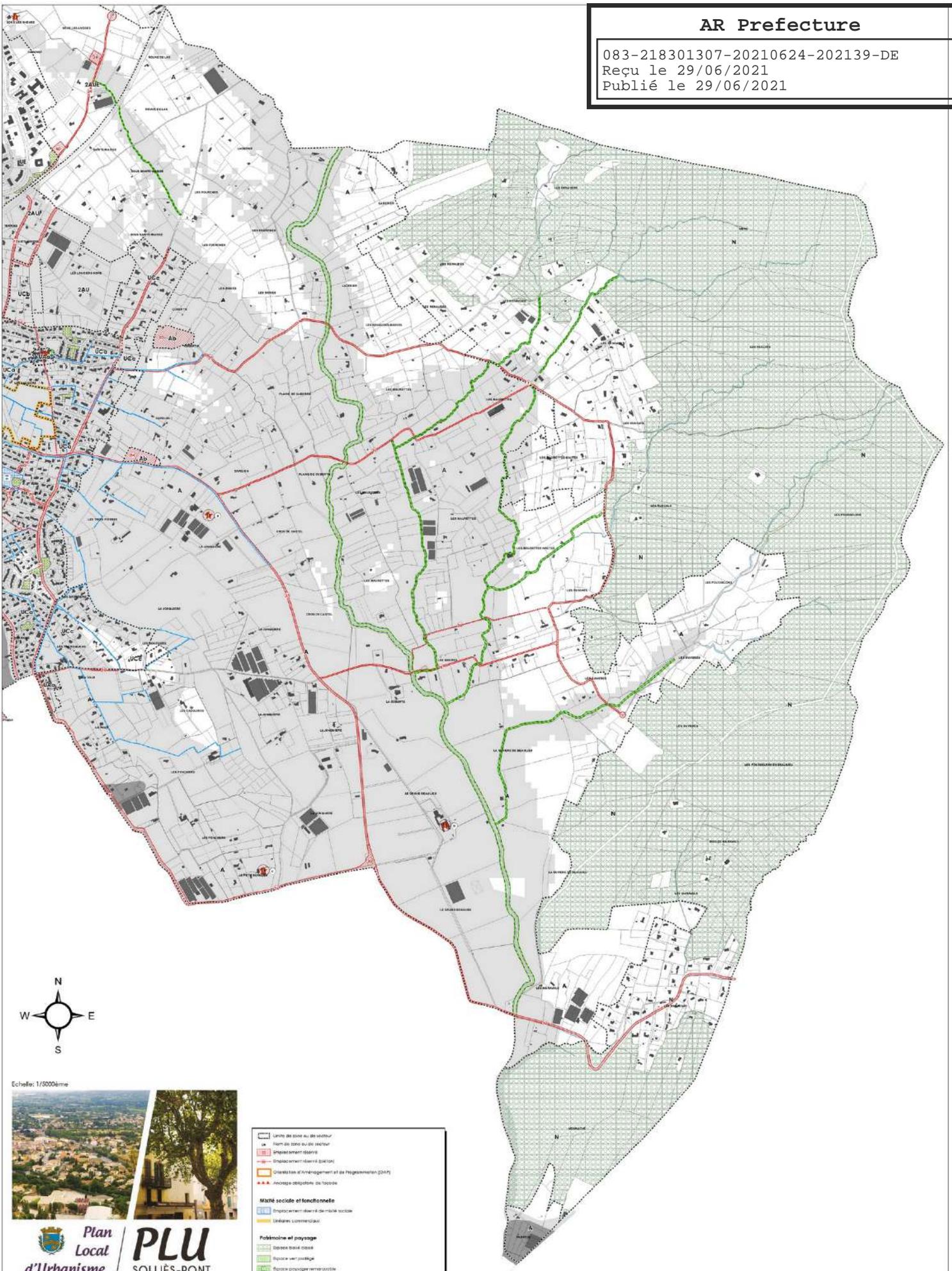
DEVELOPPEMENT DURABLE
ENRICHISSEMENT
DEPLACEMENT
AMENAGEMENT
SATISFACTION
ECONOMIE

PLU approuvé le 13 août 2012
Modifié par délibération n° 2016-010
Modifié par délibération n° 2016-015
Modifié par délibération n° 2016-016

Revisé de PLU approuvé le 17 septembre 2020
Revisé de PLU approuvé le 19 août 2021
Revisé de PLU approuvé le 2 septembre 2021
Revisé par délibération n° 2021-007
Revisé par délibération n° 2021-008

- Ligne de borne ou de secteur
 - LA Hors zone ou de secteur
 - Implantation résidentielle
 - Implantation artisanale (général)
 - Orientation d'aménagement et de réglementation (OAR)
 - A.A.A. Aménagement d'équipement ou de service
- Milieu social et fonctionnel**
- Implantation résidentielle de milieu social
 - Limites communales
- Patrimoine et paysage**
- Espace boisé classé
 - Espace vert paysager
 - Espace paysage remarquable
 - Alignement d'arbres
 - Arbre remarquable
 - Repaire ou site d'habitat ou à restaurer
 - Patrimoine architectural patrimonial
 - ★ Bâtiment remarquable
 - Bâtiment pouvant changer de destination
 - Canal de lue
 - Canal - fossé
- Plan de prévention du risque d'inondation du Gapeau (à lire individuellement)**
- Zone hydrographique et lanière du Gapeau
 - Prévention d'zones fort inondées (ZFI)
 - Prévention de pollution au village de Solliès (à lire individuellement)





Echelle: 1/5000ème



Plan Local d'Urbanisme / **PLU**
SOLLIÈS-PONT

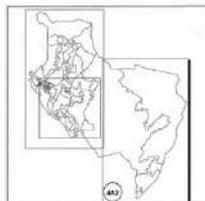
4A2 - PLAN DE ZONAGE (EST)
Révision Allégée n°1



(1) Approuvé le 12 avril 2012
Modifié par arrêté n° 2012-01-13
Modifié par arrêté n° 2012-01-20
Modifié par arrêté n° 2012-01-20

(2) Modifié (1) par arrêté n° 17 juillet 2015
Révisé (1) par arrêté n° 18 mai 2017
Modifié (1) par arrêté n° 22 novembre 2017
Révisé (1) par arrêté n° 11 septembre 2021

	Limites des zones au sein de secteurs
	Forme de zone au sein de secteur
	Emplacement réservé
	Emplacement réservé (ZSR)
	Chartes de l'aménagement et de l'habitat (CAH)
	Antenne déléguée de l'école
Mixité sociale et fonctionnelle	
	Emplacement réservé de mixité sociale
	Libéaire Commercial
Patrimoine et paysage	
	Espace boisé classé
	Espace vert paysagé
	Espace paysage remarquable
	Alignement d'arbres
	Arbres remarquables
	Eplures à protéger ou à renforcer
	Patrimoine architectural
	Site à protéger
	Site à protéger pour changer de destination
	Carré de rue
	Carreau - îlot
Plan de prévention de risque d'inondation du Gapeou (à l'ère Indicat)	
	Zone hydrogéomorphe et litée du Gapeou
	Patrimoine d'édifice fort, moyen, faible - PFE
	Patrimoine de protection au casque de l'ère (à l'ère Indicat)





AR Prefecture
03/02/2020
Révisé le 29/06/2021
Emission le 29/06/2021



Plan Local d'Urbanisme

PLU

SOLLIÈS-PONT
Révision allégée n°1

4B. Liste des emplacements réservés

DÉVELOPPEMENT DURABLE
ENVIRONNEMENT
DÉPLACEMENTS
AMÉNAGEMENT
PATRIMOINE
ÉCONOMIE



PLU approuvé le 19 avril 2012
Révision du PLU approuvée le 19 décembre 2017
Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018

Solliès
Révision allégée n°1 prescrite le 16 mai 2019
Révision allégée n°1 arrêtée le 19 novembre 2020
Révision allégée n°1 approuvée le 24/06/2021

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

Liste des emplacements réservés]Liste des emplacements réservés au titre des articles L.151-41-1 à L.151-41-2 du Code de l'Urbanisme

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m ²)
1	Création d'une voie de liaison entre la rue de la République et l'avenue du maréchal Juin	Commune	7	
2	Aménagement du carrefour (rue de la République)	Commune		1 266
3	Création d'une voie de liaison entre le chemin des Ferrages et l'avenue Amiral Jubelin	Commune	11	
4	Création d'une voie de desserte – Quartier des Terrins	Commune	5	
5	Création d'un nouvel accès sur la RD 58 (avenue de l'Europe) – Quartier des Terrins	Commune		1 600
6	Création d'un espace public au Quartier des Fillols	Commune		1 000
7	Elargissement et création d'un chemin de desserte – Quartier des Suvieres aux Pousselons	Commune	6	
8	Création d'une voie liaison entre le chemin de Sainte-Christine et l'avenue des Hautes Plantades	Commune	9	
9	Création d'une voie de desserte – Quartier la Pérouard	Commune	6	
10	Elargissement du chemin des Lingoustes	Commune	6	
11	Classement dans le domaine public et élargissement du chemin ma verte vallée	Commune	5	
12	Elargissement du chemin des Aiguiers	Commune	8	
13	Elargissement et prolongement de la rue de la Ferrage	Commune	8	
14	Elargissement du chemin des fours à chaux	Commune	5	
15	Elargissement du chemin Picarlet et Saint-Antoine	Commune	5	
16	Classement dans le domaine public de la rue Emile Funel	Commune	6	
17	Elargissement du chemin des Laugiers	Commune	12	
18	Elargissement du chemin des Fillols	Commune	12	
19	Elargissement du chemin des Penchiers	Commune	12	
20	Elargissement du chemin des Pachiquous	Commune	9	
21	Elargissement de l'avenue et du chemin des Fourches	Commune	8	
22	Elargissement du chemin des Anduès	Commune	9	
23	Elargissement du chemin de Sollès à Cuers	Commune	12	
24	Elargissement et prolongement du chemin des Anduès	Commune	5	
25	Elargissement du chemin de la Tour	Commune	8	
26	Elargissement du chemin des Renaudes	Commune	6	
27	Elargissement du chemin des Ruscats	Commune	5	
28	Elargissement du chemin des Maurettes	Commune	5	

[Liste des emplacements réservés]

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m ²)
29	Classement dans le domaine public de l'avenue Charles Bouvant – liaison douce	Commune	6	
30	Classement dans le domaine public de a rue Beausoleil	Commune	6	
31	Elargissement de la RD 554	Département	9	
32	Elargissement de la RD 58	Département	7	
33	Création d'un giratoire à l'intersection RD 58- RD 258	Département		1 500
34	Elargissement de la RD 258	Département	7	
35	Agrandissement du cimetière	Commune		5 740
36	Création d'un espace vert public	Commune		745
37	Création d'une aire de stationnement – Quartier des Sénès	Commune		1 100
38	Création d'un bassin de rétention – Quartier des Terrins	Commune		2 295
39	Création d'un bassin de rétention aux Anduès	Commune		1 895
40	Création d'un bassin de rétention à Sainte-Maisse	Commune		1 630
41	Création d'un cheminement doux, rive gauche du Gapeau, entre les Sénès et l'avenue des Oiseaux	Commune	3	
42	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre le pont sous l'autoroute A51 et la rue de la Serre	Commune	3	
43	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre l'avenue de la Serre et la rue de la République	Commune	3	
44	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, à partir de la rue de la République	Commune	3	
45	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre la rue de la République et la rue Lucien Simon	Commune	3	
46	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre la rue Emile Funel et le Gapeau	Commune		
47	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre l'avenue Jean Moulin et le hameau du Pont Neuf	Commune	3	
48	Création d'un cheminement doux, rive droite du Gapeau, entre les Ferrages et le hameau du la Tour	Commune	3	
49	Création d'un cheminement doux entre l'allée des Glaïeuls et le Faubourg Notre-Dame	Commune	3	
50	Création d'un cheminement doux entre le chemin des Fillols et l'avenue des Jonquilles	Commune	3	
51	Création d'un cheminement doux avenue Charles Bouvant	Commune	3	

[Liste des emplacements réservés]

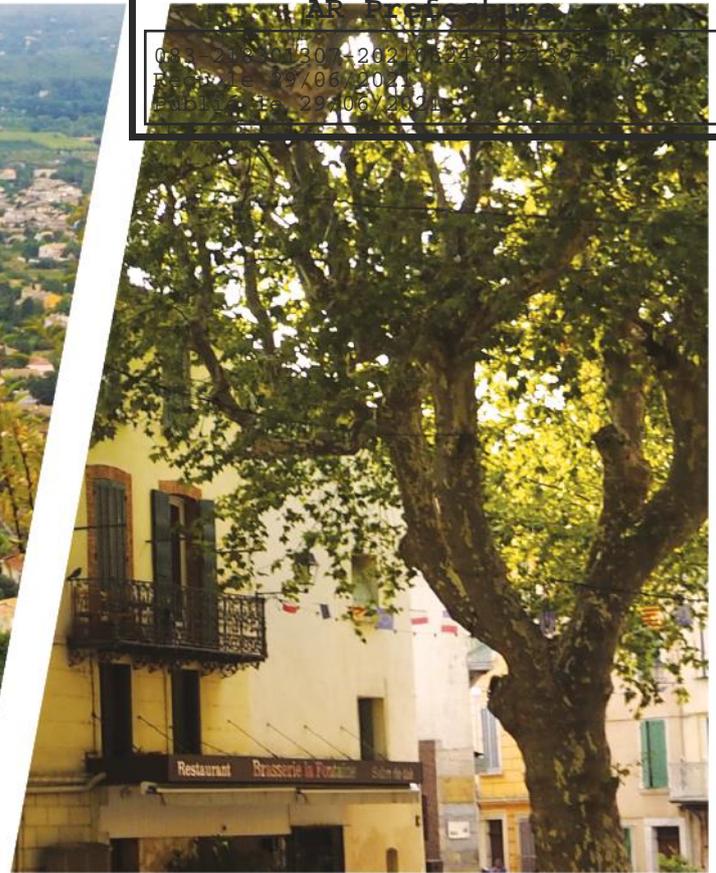
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m ²)
52	Création d'un cheminement doux entre l'impasse des Rosiers et Sarraire	Commune	3	
53	Création d'un cheminement doux entre l'avenue de Beaulieu et le chemin de Solliès à Cuers	Commune	3	
54	Création d'un cheminement doux du hameau des Terrins au chemin de Cuers	Commune	3	
55	Création d'un cheminement doux	Commune	3	
56	Aménagement d'un point-relais de transports collectifs	Commune		40
57	Création d'un chemin piéton entre l'avenue des Palmiers et le hameau des Terrins	Commune	3	
59	Création d'un cheminement doux entre le chemin des Maquettes et le chemin des Suvrières	Commune	3	
60	Création d'une liaison douce entre la rue Gabriel Péri et le Gapeau	Commune	3	
61	Acquisition de voirie	Commune		1 350
62	Elargissement de la Traverse des Frères entre la D458 et l'avenue Jean Moulin	Commune		1 352
63	Aménagement hydraulique – bassin d'écrêtement - Cubertix	Commune		12 430
64	Aménagement hydraulique – bassin d'écrêtement - Capelon	Commune		5767
65	Aménagement hydraulique – bassin d'écrêtement – Les Laugiers Nord	Commune		13 170

Liste des emplacements réservésListe des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-01	Centre-ville, avenue du 6 Rts	UA	3 319 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-02	Centre-ville, avenue du 6 Rts	UA	3 012 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée
MS-03	Centre-ville, Avenue de la Gare	UA	1 876 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-04	Centre-ville, Avenue des Aiguiers/ rue de la Ferrage	UB	5 704 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée Au moins 20% de PLAI.
MS-05	Les Fillols	UCa	6 366 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-06	Les Anduès	UCb	11 259 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée.
MS-07	Impasse Estour	UCb	5 636 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-08	Rue de la Ferrage	UB	7 179 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-09	Avenue du Commandant de l'Herminier	UCb	4 533 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-10	Centre-ville, Traverse des Frères	UA	1 292 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.

Liste des emplacements réservés

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-11	Centre-ville, Avenue de la Sinse	UA	793 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.



AR Prefecture
Case n° 2019/0304/2021/02/2021
Date de : 29/06/2021
Révisé : 29/06/2021



Plan Local d'Urbanisme

PLU

SOLLIÈS-PONT

Révision allégée n°1

5. Règlement

DÉVELOPPEMENT DURABLE
ENVIRONNEMENT
DÉPLACEMENTS
AMÉNAGEMENT
PATRIMOINE
ÉCONOMIE



PLU approuvé le 19 avril 2012
Révision du PLU approuvée le 19 décembre 2017
Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018

Solliès-Pont

Révision allégée n°1 prescrite le 16 mai 2019
Révision allégée n°1 arrêtée le 19 novembre 2020
Révision allégée n°1 approuvée le 24/06/2021

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 : PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL.....	9
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES	16
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL.....	20
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE	25
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	31
CHAPITRE 1 : ZONE UA	33
CHAPITRE 2 : ZONE UB	43
CHAPITRE 3 : ZONE UC.....	52
CHAPITRE 4 : ZONE UE.....	62
CHAPITRE 5 : ZONE US.....	70
CHAPITRE 6 : ZONE UZ.....	77
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	85
CHAPITRE 1 : ZONES 2AU ET 2AUE.....	87
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	95
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	97
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	107
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	109
TITRE VI : LEXIQUE.....	119
LEXIQUE	121
ANNEXES.....	129
ANNEXE 1 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE.....	131
ANNEXE 2 : BATIMENTS ET ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	133

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

I

Titre I : Dispositions générales

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

CHAPITRE 1 : PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Solliès-Pont.

Article 2 - Portée générale du règlement

Conformément aux dispositions des articles R.151-17 et R.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Article 3 - Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA comprenant le secteur UAa ;
- la zone UB ;
- la zone UC comprenant les secteurs UCa, UCb, UCc et UCc-r ;
- la zone UE comprenant le secteur UEa ;
- la zone US.

2. Les zones à urbaniser, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 2AU comprenant le secteur 2AUE.

3. La zone agricole, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :

- La zone A comprenant un secteur Aa et un secteur Ab.

4. La zone naturelle, dite zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est :

- La zone N comprenant le secteur NI.

Règlement

5. Les documents graphiques comportent également :

- Les **emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre VI du présent règlement.
- Les **servitudes de mixité sociale** édictées au titre des articles L.151-15 et L.151-41 4° du Code de l'urbanisme.
- Les **périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation**.
- Les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'article L.113-1, du Code de l'Urbanisme.
- Les **éléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le chapitre 2 du présent titre.
- Les **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme (si retenu).
- Les **linéaires commerciaux** dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Article 4 – Rappels

L'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 19 mai 2010.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Modalités d'application des règles générales des articles du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Modalités d'application des règles relatives à la destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (articles 1 à 3)

Articles 1 et 2 : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Les règles des articles 1 et 2 s'appliquent conformément aux articles L.152-1, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Article 3 : Règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

Les modalités d'application des dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle qui s'appliquent aux différentes zones sont détaillées au chapitre 5 des présentes Dispositions Générales.

1.2 Modalités d'application des règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles 4 à 7)

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Modalités d'application des règles de l'article 4 relatives à l'emprise au sol

Définition établie pour les zones urbaines et à urbaniser :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, l'emprise au sol réglementée à l'article 4 se calcule de la façon suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...

Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement :

Dans les autres cas (autorisations d'urbanisme et les autres articles du règlement, l'emprise au sol est définie conformément aux dispositions de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme.

Modalités d'application des règles de l'article 4 relatives à la hauteur des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Règlement

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.

Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

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

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture végétalisée peut être majorée de 1 mètre par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation et/ou de végétalisation de la toiture.

Modalités d'application des règles de l'article 4 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété

Cet article concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique d'une part, et l'implantation par rapport aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique d'autre part.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Cas des voies classées à grande circulation

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, et sauf dispositions contraire du PLU, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Conformément au décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant son annexe, les voies concernées totalement ou partiellement par cette marge de recul sont les suivantes :

- A57 : marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.
- RD97 et RD554 : marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Règlement

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Article 7: StationnementDispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.

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

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher : $160/50 = 3,2$.
Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.*
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher : $190/50 = 3,8$.
Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.*

Stationnements des véhicules motorisés

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Stationnements deux roues

L'espace destiné au stationnement des deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant de les attacher avec un système de sécurité.

La surface d'un emplacement est de 1,5 m².

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

[Règlement]**1.4 Modalités d'application des règles relatives aux équipements et réseaux (articles 8 et 9)****Article 8: Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Article 9: Desserte par les réseauxDispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions des articles 9 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage sans personnel.

Les dispositions des articles 9 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

RèglementDispositions relatives à la gestion des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux réglementations en vigueur, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable). Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Dans le périmètre de protection du captage du Puits de Sénés (servitude d'utilité publique annexée au présent PLU), le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire ; tout dispositif d'assainissement non collectif est interdit.

Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle le requérant, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dispositions relatives au raccordement numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Vidange des piscines

Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles ; les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après neutralisation du chlore en l'absence de réseau pluvial.

Article 2 – Adaptations des règles générales aux cas particuliers**2.1 ... Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2.2 ... Règles applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** recouvre :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les établissements d'enseignement ;
- les établissements de santé ;

Règlement

- les établissements d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres équipements d'intérêt collectif et services publics recevant du public.

Relèvent notamment de cette catégorie les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) ;

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, réglementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3... Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), sauf dispositions contraire du PLU ou d'un Plan de Prévention des Risques ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.4... Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

2.5... Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement de la zone, les affouillements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements du sol sont interdits.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- aux exhaussements liées à des opérations autorisées par le PPRi ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement.

[Règlement]**2.6... Règles applicables aux lotissements**

Conformément à l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCc-r.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Article 1 – Dispositions relatives aux infrastructures générant des nuisances sonores

Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000, du 27 mars 2013 et du 1^{er} août 2014 identifient les voies suivantes comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- l'A57, classée en catégories 2 et 4, suivant les tronçons ;
- la voie ferrée – ligne SNCF, classée en catégorie 2 ;
- la RD58, classée en catégories 3 ou 4 selon les tronçons ;
- la RD97, classée pour partie en catégories 3, 4 ou 5 selon les tronçons ;
- la RD554, classée pour partie en catégorie 3.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 – Dispositions relatives aux risques naturels

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

2.1.. Risques inondation - Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée du Gapeau a été prescrit par arrêté préfectoral du 26 novembre 2015. L'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend immédiatement opposables certaines dispositions du projet de PPRi sur la commune.

Règlement

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par les aléas faible, moyen et fort du PPRi. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et règles opposables.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones à risque, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRi s'appliquent.

Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

2.2... Aléas retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Solliès-Pont est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

Selon la carte d'aléa retrait et gonflement d'argiles, l'ensemble de la commune est concernée par un aléa faible, hormis quelques terrains plus riches en argile principalement localisés sur les piémonts de la colline calcaire : La Peirouard, Sainte-Christine, Crémorin et les Bancaous.

Cette carte, disponible sur le portail www.georisques.gouv.fr, est intégrée dans le rapport de présentation du présent PLU.

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. En fonction de l'aléa et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.

Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles, issus du Porter à Connaissance de l'État, sont dans le rapport de présentation.

2.3... Aléa sismique

L'intégralité du territoire de Solliès-Pont étant située dans une zone de sismicité de niveau faible 2), sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255 ;
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Règlement

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	

La conception des structures selon l'**EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

2.4... Aléa ruissellement

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 5 mètres des berges du Gapeau dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- 10 mètres des berges du Gapeau dans les zones agricoles et naturelles ;
- 3 mètres de l'axe des autres canaux et fossés identifiés sur les documents graphiques.

Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (ex: réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la réglementation.

2.5... Risque d'incendie de forêt

Le risque d'incendie de forêt lié aux massifs forestiers de Solliès-Pont ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

Néanmoins, des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), définies par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var), s'appliquent aux zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues ;
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

La présence d'espaces boisés classés dans le PLU ne fait pas obstacle à ces obligations.

Ces arrêtés sont joints en annexe du présent PLU.

Article 3 – Dispositions relatives aux risques technologiques

Risque présenté par les canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire de la commune est traversé par le gazoduc DN250 "Le Val-La Crau".

Règlement

Concernant le gazoduc et l'oléoduc, les risques relèvent de 2 scénarios : une perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube ou avec rupture franche suite à une agression externe.

Trois niveaux de danger sont identifiés : zones de dangers très graves (ELS), zones de dangers graves (PEL) et zones de danger significatif (IRE). Les zones de dangers portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Tableau de synthèse des ouvrages présents sur la commune (source CGRT-Gaz)

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
LE VAL LA CRAU	250	67.7	55	80	105

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

- les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisées dans la zone de danger graves pour la vie humaine (Distance PEL du tableau ci-dessus), sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transports de gaz naturel ;
- dans la zone de dangers significatifs (Distance IRE du tableau ci-dessus) des ouvrages, GRT Gaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction ;
- le gestionnaire de la canalisation doit être consulté pour toute permis de construire ou certification d'urbanisme

Tout responsable de projet de travaux doit consulter le Guichet unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présent à proximité de son projet et de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT). Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Outre les zones de danger dans lesquelles il s'agit de maîtriser l'urbanisation, les gazoducs induisent une servitude (servitude I3) instaurée pour accéder aux ouvrages.

La cartographie du tracé de cette canalisation est annexée au PLU.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

Article 1 – Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Sur la commune de Solliès-Pont, sept zones de présomption de prescription archéologique ont été définies par arrêté préfectoral n°83130-2003 en date du 5 novembre 2003.

A l'intérieur de ces zones, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis en outre aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, Bât. Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783 13652 Aix-en-Provence cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du patrimoine (livre V, art R523-4 et art R523-6). Dans la zone 1, seront transmis en outre les dossiers de demande de déclaration préalable visés à l'article R523-5 du Code du patrimoine (affouillements, arrachages, etc...) qui affectent une superficie supérieure à 2000 m².

Hors de ces zones, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8). Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

En outre, la carte archéologique nationale identifie 25 vestiges. Ces éléments reflètent l'état de la connaissance au 29 juin 2009. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Ainsi, en-dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont détaillées en annexe du présent règlement.

Règlement**Article 2 – Monuments Historiques**

Certains immeubles présentant un intérêt patrimonial, artistique ou historiques sont protégés soit par un classement (par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'État), soit par une inscription (par arrêté du préfet de région ou du ministre chargé de la culture) au titre des monuments historiques.

Les travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à permis de construire, mais à une autorisation administrative particulière, accordée par le préfet de région.

Les travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration de travaux, selon la nature des travaux). Dans un périmètre de 500 mètres aux abords de ces immeubles protégés, les permis d'aménager, permis de construire et déclarations de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les périmètres des monuments historiques impactant le territoire de la commune constituent des servitudes d'utilité publiques reportées en annexe du présent PLU.

Article 3 – Protections du patrimoine naturel et urbain défini au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**3.1 ... Patrimoine bâti****Règles générales**

Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies ci-après.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments remarquables et le périmètre bâti d'intérêt patrimonial, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- *Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles* doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- *A l'intérieur du périmètre bâti d'intérêt patrimonial*, les travaux sur constructions existantes et les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence de l'organisation, de la volumétrie et de la qualité architecturale d'ensemble du paysage dans lequel ils s'insèrent.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
 - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;

Règlement

- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment l'isolation thermique par l'extérieur et les supports publicitaires ;
 - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Liste des bâtiments remarquables et petit patrimoine (voir détail en annexe)

N°	Description	N°	Description
1	Château de la Galerie	11	Bastide (sous les Anduès)
2	Eglise Saint-Jean Baptiste	12	La Tousque
3	Tour de l'Horloge	13	La Fiancée
4	Chapelle Saint-Victor	14	Petit Beaulieu
5	Maison Aime	15	Grand Beaulieu
6	Chapelle Saint-Roch	17	La Manoyère
7	Chapelle des Sènès	18	Fontaine
8	Hameau de la Peirouard	19	Lavoir
9	Chapelle Sainte-Christine		
10	Pont Neuf		

Règles relatives aux servitudes de vue

Les servitudes de vues identifient sous forme de cônes de vues, les vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur la commune. Les alinéas suivants précisent les règles applicables dans ces servitudes.

- Servitude de vue S1 : Les aménagements devront être conçus de façon à valoriser des percées visuelles sur la vallée du Gapeau.
- Servitude de vue S2 : Les aménagements devront être conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles sur Saint-Christine.

3.2... Patrimoine naturel et paysagerRègle générale

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Alignements d'arbres et arbres remarquables

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrié, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

RèglementRipisylves à conserver ou à renforcer

Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires à :

- l'entretien et à la gestion de la végétation ;
- la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- la création d'accès au cours d'eau ou canaux.

Règles relatives aux Espaces Verts Protégés

Les Espaces Verts Protégés (EVP), représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même sauf pour raison majeure de sécurité ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ainsi que dans le cadre des interventions strictement nécessitées par l'entretien de l'autoroute.

Règles relatives aux Espaces Paysagers Remarquables (EPR)

Les Espaces Paysagers Remarquables (EPR), représentent des secteurs paysagers végétalisés pour lesquels des prescriptions particulières sont définies.

Liste des Espaces Paysagers Remarquables

N°	Description	Prescriptions spécifiques
1	Parc du Château (centre-ville)	Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire. Les arbres seront alors remplacés par des arbres de même essence.
2	Ensemble paysager (vergers, vignes...) à La Peirouard	Ces espaces doivent être entretenus et peuvent être plantés en préservant l'ambiance paysagère (culture, verger, oliveraie...). Les murs de restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.
3 à 12	Restanques	Préservation ou restitution des restanques. Plantation, gestion et entretien des arbres. Les murs de restanques doivent être conservés, consolidés et reconstruits à l'identique le cas échéant.

[Règlement]**Article 4 – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**

En zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron.

Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Liste des bâtiments :

N°	Description	N°	Description
1	La Tousque	3	Petit Beaulieu
2	La Fiancée	4	Grand Beaulieu

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

Article 1 – Dispositions relatives à la mixité sociale

1.1... Au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme : Périmètres de mixité sociale

Dans les zones UA, UB, UC et leurs secteurs et 2AU délimitées par le PLU, excepté pour les terrains concernés par les servitudes de mixité sociale définies au point suivant, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes :

- pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 40 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux,
- pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 3 logements, il est exigé 30% de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux.

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

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

1.2... Au titre de l'art. L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme : Emplacements réservés pour la mixité sociale

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-01	Centre-ville, avenue du 6 Rts	UA	3 319 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-02	Centre-ville, avenue du 6 Rts	UA	3 012 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée

Règlement

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-03	Centre-ville, Avenue de la Gare	UA	1 876 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-04	Centre-ville, Avenue des Aiguiers/ rue de la Ferrage	UB	5 704 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée Au moins 20% de PLAI.
MS-05	Les Fillols	UCa	6 366 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-06	Les Anduès	UCb	11 259 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée.
MS-07	Impasse Estour	UCb	5 636 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-08	Rue de la Ferrage	UB	7 179 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-09	Avenue du Commandant de l'Herminier	UCb	2 410 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-10	Centre-ville, Traverse des Frères	UA	1 292 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.
MS-11	Centre-ville, Avenue de la Sinse	UA	793 m ²	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher de logements créée. Au moins 20% de PLAI.

Article 2 – Dispositions relatives à la préservation de la diversité commerciale

Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique, la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration et de service d'intérêt collectif des locaux existants en rez-de-chaussée sur rue en une affectation autre est interdite.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

Article 2 – Dispositions relatives à la mobilité durable

2.1 ... Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone

Les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement devront être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2.2... Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers

Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Quand le stationnement se situe à proximité ou à l'intérieur de parkings publics, des dispositifs fermés à accès réservé aux propriétaires de cycles devront être réalisés.

Les dispositifs de stationnement des cycles (ouverts ou fermés) doivent permettre l'utilisation de systèmes de recharge pour les appareils concernés, à raison de 1 place équipée pour 3 places réalisées.

Article 3 – Dispositions relatives aux économies d'énergies

3.1 ... Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L.111-16, L.111-17 et L.111-18 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés dans le PLU.

Dans l'ensemble des zones urbanisées, le Plan Local de l'Urbanisme soutient et incite le développement des installations photovoltaïques sous toutes ses formes et aspects architecturaux.

Là où ils sont autorisés dans les zones U, AU, A et N :

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

Règlement

- pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc.).

3.2... Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5000 m² de Surface de Plancher doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser la Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minorée de 10 % ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier la prise en compte de l'accès optimisé des bâtiments au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

3.3... Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs

Ils doivent assurer une partie de la couverture de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

Article 4 – Dispositions relatives à la préservation et la gestion de la ressource en eau**4.1 ... Dispositifs de valorisation des eaux pluviales**

En application de l'articles L.151-21 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'urbanisme impose, sauf raisons techniques explicitement démontrées, la réalisation d'un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales pour les nouveaux bâtiments, qu'il soit pour un usage interne (à condition de mettre en place un réseau secondaire, séparé en tout point du réseau primaire d'adduction d'eau potable) ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation, réseau secondaire d'eau pour toilettes et lave-linge...).

4.2... Dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés par les Servitudes d'Utilité Publique du PLU, sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière, prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

4.3... Dispositions relatives aux canaux d'irrigation

Toute construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe d'un canal d'irrigation. L'évacuation des eaux usées est interdite dans les canaux d'irrigation. Les eaux pluviales doivent être traitées avant tout rejet dans les canaux d'irrigation.

[Règlement]**4.4... Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies publiques.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à ses riverains et comprendre les dispositifs de sécurité et sanitaires adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante à défaut d'études spécifiques : *Volume $V = 100 L \times \text{nombre de } m^2 \text{ imperméabilisés}$.*

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

II

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

CHAPITRE 1 : ZONE UA

La zone UA correspond aux secteurs les plus denses de Solliès-Pont.

La zone UA identifie le centre-ville.

Le secteur UAa identifie des hameaux, dont la hauteur du bâti est moins élevée.

Le secteur UAb correspond à des hauteurs de bâti plus élevées.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 8- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...).

Article UA 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Article UA 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale et à la diversité commerciale définies dans les Dispositions Générales.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 ... Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

4.2... Hauteur des constructions

1- Dans la zone UA :

Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, la hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments contigus ou voisins les plus élevés, avec une tolérance de plus ou moins un mètre.

Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments ne peut être inférieure à 9 mètres (R+2, soit trois niveaux) ni excéder 12 mètres (R+3, soit quatre niveaux). La différence de hauteur entre deux bâtiments mitoyens ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un niveau.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres (R+3, soit quatre niveaux).

2- Dans le secteur UAa :

La hauteur des bâtiments doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments contigus ou voisins les plus élevés, avec une tolérance de plus ou moins un mètre, sans pouvoir excéder 9 mètres (R+2, soit trois niveaux). Une hauteur moins importante est admise pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation.

3- Dans le secteur UAb :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

4- Clôtures :

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

Règlement**4.3... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existant ou projeté ou au nu des façades existantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- *en dehors du périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques*, la façade peut être implantée dans une bande de 3 mètres à compter de l'alignement ;
- lorsque la façade sur rue présente une longueur d'au moins 10 mètres, un retrait ponctuel est possible ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**4.4.1 Dans la zone UA et le secteur UA b :**

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou projeté, les nouvelles constructions, quelle que soit leur longueur et leur profondeur, doivent être implantées, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- lorsque les terrains présentent une largeur de façade sur rue supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres et à condition que la continuité visuelle sur rue soit assurée (entrée, porche, mur de clôture défini à l'article UA 5) ;
- la réhabilitation ou la reconstruction d'une construction implantée différemment est autorisée sur les emprises pré-existantes.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative :
 - . lorsque leur hauteur n'excède pas 3,60 mètres ;
 - . ou lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- soit, en cas de reconstruction, sur les emprises pré-existantes.

4.4.2 Dans le secteur UA a :

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existant ou projeté, les nouvelles constructions, quelle que soit leur longueur et leur profondeur, peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en retrait de la limite, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres et à condition que la continuité visuelle sur rue soit assurée (entrée, porche, mur de clôture défini à l'article UA 5).

Toutefois, la réhabilitation ou la reconstruction d'une construction implantée différemment est autorisée sur les emprises pré-existantes.

Règlement

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative, lorsque leur hauteur n'excède pas 3,60 mètres ;
- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- soit, en cas de reconstruction, sur les emprises pré-existantes.

4.4.3 Dans la zone UA et ses secteurs :

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.5... Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article UA 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 ... Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

5.2... Couvertures

Les toitures seront simples, à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 25% et 35 %.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » (tuiles de courant et de couvert, *dans le périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*) ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé, teintes soutenues et tuiles vernissées de couleur sont interdites.

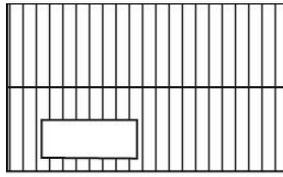
Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

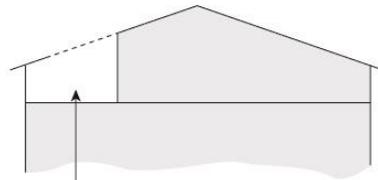
La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de

[Règlement]

ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante.

En outre, *en dehors du périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques*, des pentes et couvertures différentes sont autorisées en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables. Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les bâtiments annexes de moins de 30m² d'emprise au sol ;
- dans la limite de 30% de la surface totale du bâtiment pour les autres bâtiments.

5.3... Façades – revêtements – ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdit. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Dans le périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité, les parements en pierres d'origine doivent être conservés et rejointés ou enduit à pierre-vue.

Ouvertures

La composition des façades doit s'inspirer de l'ordre de composition des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes (hauteur minimale de l'ordre de 1,5 fois la largeur).

Règlement

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions différentes sont autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes.

En outre, dans le périmètre de protection du centre ancien au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques, ces ouvertures ne devront pas être visibles de l'espace public.

Toutefois, pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée pourront être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.

- La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.
- Les devantures commerciales doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservée ou recrée. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer...) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être de type traditionnel, excepté dans le cadre de baies autorisées sur les façades non visibles de l'espace public. Le châssis doit être obligatoirement de mêmes dimensions que le tableau.

Les portes-fenêtres doivent avoir une allège pleine menuisée sur le quart de la hauteur minimum.

Les volets seront battants, à persienne ou à lames contrariées, et ne comporteront pas d'écharpe (sans « Z »). Les volets roulants ne sont autorisés que sur les ouvertures non visibles de l'espace public (les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur).

Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes.

Pour les commerces, les volets roulants doivent être ajourés et installés à l'intérieur des locaux commerciaux.

5.4... Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...).

Les équipements techniques (climatisation, coffrets techniques, pompes à chaleur, réseaux, câbles...) doivent être intégrés dans le volume bâti, sans saillie en façade comme en toiture et invisibles de l'espace bâti.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (dispositions sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). Sur les façades visibles des voies et emprises publiques, ils seront positionnés dans une ouverture existante (positionnement en saillie interdit) et seront dissimulés par un volet persienné identique aux volets des ouvertures du même étage. Il ne devront pas être situés sur ou en surplomb des espaces publics.

Les cheminées et conduits d'évacuation doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti tant par leur proportion que par leur traitement extérieur. Les sorties de chaudières à ventouse en façade ne doivent pas être visibles des espaces publics.

Les éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffres techniques et boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures et façades, composées en harmonie avec celles-ci et ne pas être situés sur ou en surplomb des espaces publics.

[Règlement]

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie.

5.5... Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les murs de soutènement devront être traités à l'identique des restanques traditionnelles. Les enrochements et dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Clôtures sur voies et emprises publiques : elles seront constituées d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'une grille sur une hauteur maximale (mur bahut + grille) de 2,00 mètres. Il est possible de doubler cette première clôture par une clôture végétale.

Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées,

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

5.7... Autres dispositions

Dans le périmètre de protection du centre ancien et pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article 3 du chapitre 4 du titre I (pages 21 et suivantes).

Article UA 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1... Dispositions générales**

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 21 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

[Règlement]**6.2... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour le verdissement**

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants pourra être privilégié.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

6.3... Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Article UA 7 – Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

7.1 ... Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m ² 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m ² 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	
4. Commerces de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place/30m ² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

[Règlement]**7.2... Normes de stationnement des deux-roues**

Destination	Norme imposée
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement
2. Autres destinations	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

Equipements et réseaux**Article UA 8 – Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 ... Conditions de desserte**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

8.2... Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur la RD 97 est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

[Règlement]**Article UA 9 – Desserte par les réseaux****9.1... Eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

9.2... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3... Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'évacuation des eaux pluviales, prévus à cet effet ou stockées sur le terrain en vue d'un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

9.4... Energies – électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 2 : ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers d'extensions denses de Solliès-Pont.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UB 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 8- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...).

Article UB 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'inconfort pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Article UB 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale définies dans les Dispositions Générales.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 ... Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU excède la valeur réglementée précédemment sont autorisées :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises pré-existantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes, dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante à cette date.

4.2... Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A57 pour les bâtiments destinés à l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

[Règlement]**4.4... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

4.4.1 Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la réhabilitation ou la reconstruction d'une construction implantée différemment est autorisée sur les emprises pré-existantes.

4.4.2 Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie à l'article 4.4.1, qui peuvent s'implanter en limite séparative. Le point le plus haut sur la limite ne pourra excéder 3,00 mètres ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

4.4.3 Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.5... Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article UB 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1... Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

5.2... Couvertures

Les toitures seront simples, à deux pans symétriques. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 25% et 35 %.

Règlement

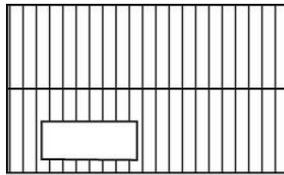
Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

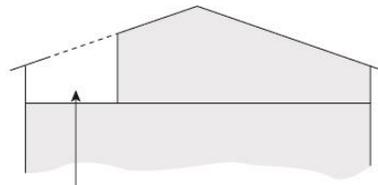
Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

Les châssis, verrières et éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont autorisées

- pour les bâtiments annexes de moins de 30m² d'emprise au sol ;
- dans la limite de 30% de la surface totale du bâtiment pour les autres bâtiments.

5.3... Façades – revêtements – ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Règlement**Revêtements**

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdit. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

5.4... Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

5.5... Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

5.7... Autres dispositions

Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article 3 du chapitre 4 du titre I (pages 21 et suivantes).

Article UB 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 ... Dispositions générales

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 21 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

6.2... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

La surface des espaces libres, tels que définis dans les dispositions générales ci-dessus, traités en espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, ce taux pourra être inférieur le cas échéant, lorsqu'il est fait application des règles alternatives relatives aux constructions existantes prévues à l'article 4.1 Emprise au sol des constructions, pour :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises pré-existantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes ou de création d'annexes dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante à cette date.

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts communs doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

6.3... Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

[Règlement]**6.4... Mesures prises pour le verdissement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants pourra être privilégié.

Article UB 7 – Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

7.1... Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m ² 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m ² 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	
4. Commerces de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place/30m ² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

Règlement**7.2... Normes de stationnement des deux-roues**

Destination	Norme imposée
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement
2. Autres destinations	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

Equipements et réseaux**Article UB 8 – Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 ... Conditions de desserte**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

8.2... Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur la RD 97 est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

[Règlement]**Article UB 9 – Desserte par les réseaux****9.1 ... Eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

9.2... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3... Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers les caniveaux, fossés ou réseaux d'évacuation des eaux pluviales, prévus à cet effet ou stockées sur le terrain en vue d'un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

9.4... Energies – électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 3 : ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire.
Elle comprend quatre secteurs de moindre densité UCa, UCb et UCc et UCc-r.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 8- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...).

En outre, l'implantation de bâtiment, quelle que soit sa destination, est interdite dans la Servitude de vue S2.

Article UC 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Règlement

3- Dans le secteur UCc-r, en raison de l'insuffisance des équipements publics de desserte, n'est autorisée pour chaque construction qu'une seule extension de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Une fois le renforcement des réseaux réalisé, la partie de secteur UCc-r équipé évoluera par modification du PLU vers la réglementation du secteur UCc.

Article UC 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale définies dans les Dispositions Générales.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions****4.1 ... Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder :

- 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ;
- 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ;
- 10% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r.

Toutefois, si le taux d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU excède la valeur réglementée précédemment sont autorisés :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises pré-existantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes est autorisée dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante à cette date.

4.2... Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres dans la zone UC et les secteurs UCa et UCb ;
- 4,5 mètres dans les secteurs UCc et UCc-r. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée sans excéder 7 mètres sur une emprise maximale de 60%.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A57 pour les bâtiments destinés à l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

Règlement**4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 554 et RD 97 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- excepté dans le secteur UCc-r, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit dans la bande de recul des 4 mètres, qui peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 7 mètres. Le point le plus haut sur la limite ne pourra excéder 3,00 mètres ;
- les constructions qui s'adosent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4.3 Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.5... Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article UC 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 ... Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Règlement

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Implantation :

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements, enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les talus doivent être traités en pente douce.

5.2... Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 25% et 35 %.

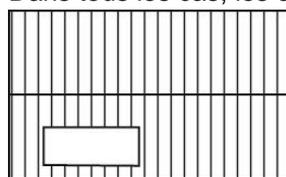
Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

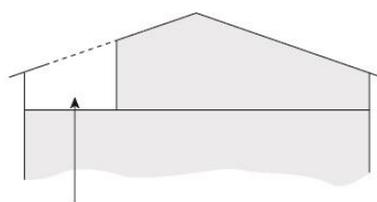
Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

Les châssis, verrières doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec

Règlement

l'environnement proche, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un patrimoine protégé, et être peu perceptible de l'espace public.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont autorisées

- pour les bâtiments annexes de moins de 30m² d'emprise au sol ;
- dans la limite de 30% de la surface totale du bâtiment pour les autres bâtiments.

5.3... Façades – revêtements – ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdit, excepté pour les murs en pierres apparentes conçus comme tel à l'origine. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

5.4... Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

Règlement**5.5... Clôtures**

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seulement en limite séparative.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Cas d'un mur de soutènement

La hauteur du mur de soutènement, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre, l'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

5.7... Autres dispositions

Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article 3 du chapitre 4 du titre I (pages 21 et suivantes).

Article UC 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 ... Dispositions générales**

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 21 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

[Règlement]**6.2... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

La surface des espaces libres, tels que définis dans les dispositions générales ci-dessus, traités en espaces verts, doit être au moins égale à :

- 30% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ;
- 65% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;
- 75% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ;
- 70% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r.

Toutefois, ce taux pourra être inférieur le cas échéant, lorsqu'il est fait application des règles alternatives relatives aux constructions existantes prévues à l'article 4.1 Emprise au sol des constructions, pour :

- la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises pré-existantes à cette date ;
- l'extension des constructions existantes ou de création d'annexes dans la limite de 15% de l'emprise pré-existante à cette date.

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts communs doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

6.3... Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

6.4... Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants pourra être privilégié.

Article UC 7 – Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Règlement**7.1 ... Normes de stationnement des véhicules automobiles**

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m ² 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m ² 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	
4. Commerces de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place/30m ² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

7.2... Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme imposée
1. Habitation	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement
2. Autres destinations	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

Equipements et réseaux

Article UC 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 ... Conditions de desserte

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

8.2 ... Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur la RD 97 est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

Article UC 9 – Desserte par les réseaux

9.1 ... Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

9.2 ... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies en annexe du PLU, en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.

Règlement

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3... Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions Générales du présent règlement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

9.4... Energies – électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 4 : ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'activités économiques.
Elle comprend un secteur UEa, où le bâti a une hauteur plus importante.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- 1- Les constructions à usage d'habitation (sauf réhabilitation ou reconstruction à l'identique des habitations existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU).
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 6- Les constructions et installations à destination d'industrie.

Article UE 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Article UE 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 ... Emprise au sol des constructions

Dans la zone UE :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UEa :

Non réglementé.

4.2... Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9 mètres dans la zone UE ;
- 11 mètres dans le secteur UEa.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A57 pour les bâtiments destinés à l'habitation et 40 mètres pour les autres constructions ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 554 et RD 97 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour la création d'ombrières et/ou dispositifs photovoltaïques sur des places de stationnement existantes ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règlement**4.4... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Cette distance ne pourra être inférieure à 7 mètres en limite des zones UB, UC et 2AU.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5... Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article UE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 ... Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

5.2... Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise :

- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

[Règlement]**5.3... Façades – revêtements – ouvertures**

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

5.4... Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

5.5... Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Elles seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Règlement**Article UE 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****6.1 ... Dispositions générales**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 21 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

6.2... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et le verdissement

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés.

La surface des espaces libres traités en espaces vert, tels que définis ci-dessus, doit être au moins égale à 20 % de l'unité foncière. Les dalles de couvertures des volumes réalisés en sous-sol doivent être traitées en espaces verts avec une épaisseur de terre d'au moins 80 cm peuvent être comptabilisés.

Les espaces situés à l'intérieur de la marge de recul le long de l'A57 prévue à l'article 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront être plantés et recevoir un aménagement paysager qualitatif.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants pourra être privilégié.

Article UE 7 – Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

7.1 ... Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée
1. Habitation	Sans objet.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m ² de salle de restaurant
3. Activité de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher

[Règlement]

Destination	Norme imposée
4. Commerces	Surface de vente inférieure ou égale à 50 m ² : 1 place Surface de vente comprise entre 51 et 800 m ² : 5 places pour 100 m ² Surface de vente comprise entre 801 et 5 000 m ² : 10 places pour 100 m ² Surface de vente supérieure à 5 001 m ² : 7 places pour 100 m ² sans pouvoir excéder 100 % de la surface de plancher affectée au commerce
5. Artisanat et activités de service	1 place/50 m ² de surface de plancher
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Industrie : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Entrepôt : 1 place pour 300 m ² de surface de plancher
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

7.2... Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme imposée
1. Habitation	Sans objet.
2. Autres destinations	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

Equipements et réseaux**Article UE 8 – Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 ... Conditions de desserte**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Règlement**8.2... Conditions d'accès**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur la RD 97 est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

Article UE 9 – Desserte par les réseaux**9.1 ... Eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

9.2... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3... Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions Générales du présent règlement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

[Règlement]**9.4... Energies – électricité**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 5 : ZONE US

La zone US est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone US sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article US 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits :

- 1- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article US2.
- 2- Les constructions à destination de commerce ou d'activité de service autres que celles mentionnées à l'article US2.
- 3- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires à l'exception des centres de congrès, d'exposition.
- 4- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Article US 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage d'un équipement sont admises uniquement sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations d'équipement sans pouvoir en être dissociée (logement de fonction).
- Les activités de restauration, sous réserves d'être strictement liées au fonctionnement d'un équipement.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Article US 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article US 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 ... Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

4.2... Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres..

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57 et la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 40 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A57 (50 mètre dans le cas d'un logement de fonction) ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 554 et RD 97 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement.

4.4... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie précédemment, qui peuvent s'implanter en limite séparative ;
- les constructions qui s'adosent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;

Règlement

- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes.

4.5... Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article US 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 ... Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

5.2... Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise :

- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

5.3... Façades – revêtements – ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité

Règlement

moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

5.4... Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

5.5... Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Article US 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 ... Dispositions générales**

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 21 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Règlement**6.2... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et le verdissement**

La surface des espaces libres, tels que définis dans les dispositions générales ci-dessus, traités en espaces verts, doit être au moins égale à 15% de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces situés à l'intérieur de la marge de recul le long de l'A57 prévue à l'article 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront être plantés et recevoir un aménagement paysager qualitatif.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants pourra être privilégié.

Article US 7 – Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

7.1 ... Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	Norme imposée
1. Habitation	Sans objet.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m ² de salle de restaurant
3. Activité de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
4. Commerces de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/100m ² de surface de plancher
6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

7.2... Normes de stationnement des deux-roues

Destination	Norme imposée
1. Habitation	Sans objet.
2. Autres destinations	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

Equipements et réseaux

Article US 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 ... Conditions de desserte

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

8.2... Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur la RD 97 est interdite lorsque celui-ci peut être assuré par une voie publique ou privée existante.

Article US 9 – Desserte par les réseaux

9.1 ... Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

9.2... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3... Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Règlement

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions Générales du présent règlement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

9.4... Energies – électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

CHAPITRE 6 : ZONE UZ

La zone Uz correspond à la ZAC des Laugiers sud. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UZ sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZ 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations.
- 3- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 8- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 9- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...).

Article UZ 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, postes de relèvement, ...) nécessaires à la zone, ainsi que les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère urbain et architectural environnant.

Article UZ 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UZ 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1.... Emprise au sol des constructions

Non réglementé

4.2.... Hauteur des constructions

Non réglementé

4.3.... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;
- 5 mètres de l'alignement de la RD 58,

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.4.... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Le long des canaux, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport aux berges de ces derniers.

4.5.... Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UZ 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1.... Dispositions générales

Conformément à l'article R-111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

5-1-a ... Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

5.2.... Couvertures

Les couvertures des bâtiments devront être réalisées, soit en toiture-terrasse, soit par des toits en tuiles. Les sorties en toitures (machineries d'ascenseurs...) devront être regroupées dans la mesure du possible. Elles pourront s'élever au-dessus des toitures terrasses, à condition de ne pas faire de saillies supérieures à 2,50 m. Les groupes d'immeubles seront équipés d'une seule antenne collective de télédistribution.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

5.3.... Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

5-3 a.... Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Règlement

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée à condition de permettre de limiter des nuisances particulières : nuisances sonores liées à une voie bruyante (classées par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard de celles des parcelles voisines. Elles sont doublées d'une haie végétale, composée d'essences locales, sur toute leur hauteur. Les clôtures prévoient des aménagements calibrés en leur pied pour assurer une continuité écologique et notamment le passage de la petite faune.

5-3-b....Espace libre, collectif dans les marges de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité d'ambiance de l'espace collectif de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement esthétiquement soigné mettant en valeur les immeubles (traitement des accès, plantations, ...).

Les transformateurs sont préférentiellement intégrés au bâti et en cas d'impossibilité avérée, ils seront intégrés dans un aménagement paysager sur toutes leurs faces y compris la toiture.

Les locaux fonctionnels (collectes déchets, abris vélos...) feront l'objet d'une recherche architecturale en totale cohérence avec le bâti.

Article UZ 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 Dispositions générales**

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 21 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Toute surface non imperméabilisée sera traitée en espace vert.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique ;
- de l'ensoleillement.

6.2.... Traitement des espaces libres et plantations

La protection du site et l'unité de paysage étant conditionnée par l'équilibre du couvert végétal existant, les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

6-3....Dans les reculs

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements seront traités en espaces paysagers ou jardins non étanches non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer

Règlement

des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention doivent être végétalisés.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

6-4....Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

La surface des espaces libres traités en espaces verts doit être au moins égale à 40 % de la superficie totale du terrain. Dans les opérations d'ensemble, les espaces verts communs doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain de l'opération.

6-6....Terrasses

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

6-7....Aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules comporteront des arbres à ombrage ou feront l'objet d'une intégration réfléchie sous ombrière photovoltaïque.

Article UZ 7 – Stationnement**7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles**

Le résultat des besoins en matière de stationnement est obtenu au prorata des surfaces de plancher décrites ci-dessous, arrondies à l'entier supérieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévu ci-dessous, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement doit en outre correspondre aux besoins estimés du fonctionnement et de la fréquentation.

Dans tous les cas, un minimum de 5% arrondis à l'entier supérieur de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sera exigé.

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 60m ² 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 60 m ² 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
2. Hébergement hôtelier et restauration	1 place par chambre 1 place par 10 m ² de salle de restaurant	
3. Activité de services	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	
4. Commerces de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de vente	
5. Artisanat, autres commerces et activités de service	1 place/30m ² de surface de plancher	
6. Autres activités des secteurs secondaires et	Bureau : 1 place pour 30 m ² de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	

Règlement

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
tertiaires		
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

Les mêmes normes de calculs s'appliqueront aux besoins en matière de stationnement de deux roues, quelle que soit la nature des logements (les dispositions particulières pour les logements locatifs ne s'appliqueront pas ici).

7.2.... Localisation particulière du stationnement automobile

Pour les immeubles de logements collectifs, le stationnement sera traité :

- soit sous la forme d'un niveau de stationnement construit en ouvrage sous l'emprise des constructions (garage enterré ou semi-enterré...),
- soit sous la forme de parkings silos situés en entrée de site de façon à limiter l'impact de la voiture en cœur de quartier.

Le reste du stationnement sera réalisé dans des espaces annexes avec une couverture appropriée au site (treille, ombrière...).

Les rez-de-chaussée des immeubles longeant le mail central ne présenteront pas de stationnement en façade.

7-3....Localisation particulière du stationnement des deux-roues

Pour les immeubles de logements collectifs, des places de stationnement couvertes, sécurisées, comprenant un dispositif permettant d'attacher les véhicules (type arceau ou autre), des installations dédiées à la recharge des deux roues électriques et accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable et sans discontinuité doivent être réalisées pour les deux roues.

Les espaces destinés aux deux roues doivent être aménagés de préférence dans les bâtiments (RDC ou 1er sous-sol), ou à défaut à l'extérieur des bâtiments si ces espaces extérieurs respectent les conditions d'accessibilité, de confort et de sécurité nécessaires à leur bonne utilisation. Les locaux extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement. Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé pour chaque bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité pour l'ensemble des utilisateurs.

La surface d'un emplacement est de 1,5 m².

Equipements et réseaux**Article UZ 8 – Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 Conditions de desserte**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

[Règlement]

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

8.2.... Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent se faire en priorité par les dessertes existantes.

Article UZ 9 – Desserte par les réseaux**9.1.... Eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

9.2.... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3.... Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont gérées sur l'ensemble de l'opération. Leur évacuation doit être dirigée vers les noues ou fossés végétalisés ou, à défaut, vers le réseaux d'évacuation des eaux pluviales, prévus à cet effet ou stockées sur le terrain en vue d'un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

9.4.... Energies – électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles depuis les emprises publiques et voies. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures.

Règlement**9.5.... Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

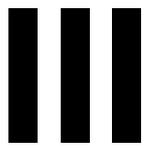
Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

9.6....Collecte des déchets

Toute construction doit prévoir des locaux suffisants pour assurer un tri sélectif des déchets avec des bacs différents (produits recyclables, verres, fermentescibles, autres...).

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021



Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

CHAPITRE 1 : ZONES 2AU ET 2AUE

Les zones 2AU et 2AUE sont des zones d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU. *Elles feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, dont le parti d'aménagement prendra en compte notamment le risque inondation lorsque la zone est concernée.*

La zone 2AU est principalement destinée à l'accueil de l'habitat et activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.

La zone 2AUE correspond à l'extension de la zone d'activités économique « Sous les Anduès ».

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

Article 2AU 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les ouvrages techniques à conditions d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- 2- L'extension des bâtiments existants à la condition qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (valable une seule fois).
- 3- Le changement de destination des bâtiments existants pour une destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

Article 2AU 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

S'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale définies dans les Dispositions Générales.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 ... Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

4.2... Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57, la RD 97 et la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A57 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD97 ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur de la RD 554 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règlement**4.4... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie précédemment, qui peuvent s'implanter en limite séparative ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.5... Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article 2AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 ... Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

5.2... Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 25% et 35 %.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

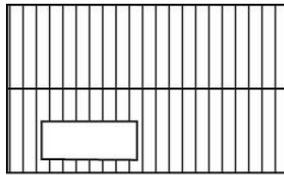
Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

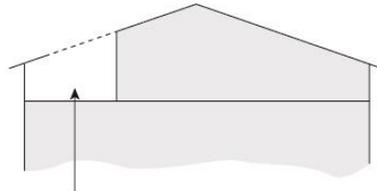
Règlement

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

Les châssis, verrières doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'environnement proche, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un patrimoine protégé, et être peu perceptible de l'espace public.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont autorisées

- pour les bâtiments annexes de moins de 30m² d'emprise au sol ;
- dans la limite de 30% de la surface totale du bâtiment pour les autres bâtiments.

5.3... Façades – revêtements – ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Règlement**5.4... Dispositifs en saillies – éléments techniques**

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

5.5... Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène.

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Article 2AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 ... Dispositions générales**

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

[Règlement]**6.2... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour le verdissement**

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

6.3... Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Article 2AU 7 – Stationnement

Non réglementé.

Equipements et réseaux**Article 2AU 8 – Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 ... Conditions de desserte**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

8.2... Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article 2AU 9 – Desserte par les réseaux**9.1 ... Eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

9.2... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Règlement

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3... Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, la gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions Générales du présent règlement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

9.4... Energies – électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementés.

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

IV

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Le Gapeau

CHEMIN DES FILOLS

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

CHAPITRE 1 : ZONE A

La zone A comprend les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- un secteur Aa identifiant des espaces d'intérêt paysager d'entrée de ville ;
- un secteur Ab pour l'aménagement de bassins de rétention.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A sont celles édictées dans les neuf articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2. En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage hors activités liées à l'agriculture et de produits polluants, de ferraille y sont interdits. Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés sur le plan de zonage, qui doivent respecter les des dispositions générales du présent règlement.

Article A 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

Dans la zone A et le secteur Aa :

1- A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 260 m² (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 ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. L'emprise au sol globale

Règlement

telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes, dont piscines) ne pourra excéder 250 m² ;

- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des 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, juridique ou économique dûment démontrée.

2- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

3- A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics :

- 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.

4- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :

- L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve que :
 - . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70m² à la date d'approbation du PLU ;
 - . l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de surface de la plancher par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;
 - . l'emprise au sol des bâtiments annexes existants ou à créer n'excède pas 30 m² par unité foncière. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation ;
 - . l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m² au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
 - . des haies ou dispositifs végétaux similaires séparent les constructions des terrains agricoles environnant.
- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour une destination d'hébergement touristique, ou d'habitation lorsque le bâtiment n'est plus lié à une exploitation agricole.

Dans le secteur Ab :

Les travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Article A 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 ... Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes sont précisés à l'article A2.

4.2... Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments d'habitation lorsque la pente du terrain est inférieure à 15% et 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% ;
- 3,50 mètres pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation ;
- 4,50 mètres pour les autres bâtiments sans dépasser 7 mètres au faîtage, sauf pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Implantation par rapport à l'A57, la RD 97 et la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A57 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD97 ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 58 et RD 258 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Des implantations différentes pourront être autorisées ;

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règlement**4.4... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie précédemment, qui peuvent s'implanter en limite séparative ;
- les constructions qui s'adossent à une construction de dimensions équivalentes sur la parcelle voisine ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.5... Implantation des constructions sur une même propriété**Dans la zone A :**

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

Dans le secteur Aa :

La distance entre deux constructions ne peut excéder 10 mètres. Cette distance peut être dépassée pour les bâtiments techniques agricoles, justifiée par un impératif technique ou juridique.

Article A 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 ... Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Implantation :

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements, enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les talus doivent être traités en pente douce.

Règlement**5.2... Bâtiments d'habitation et annexes****5.2.1 Couvertures**

Les toitures seront simples, généralement à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 25% et 35 %.

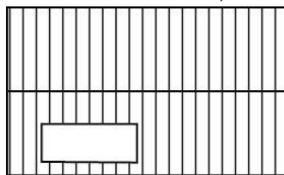
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

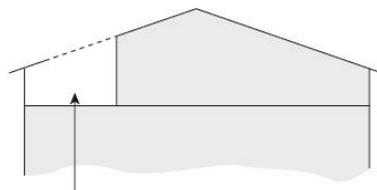
Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

Les châssis, verrières doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'environnement proche, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un patrimoine protégé, et être peu perceptible de l'espace public.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les toitures terrasses sont autorisées

- pour les bâtiments annexes de moins de 30m² d'emprise au sol ;
- dans la limite de 30% de la surface totale du bâtiment pour les autres bâtiments.

Règlement**5.2.2 Façades – revêtements – ouvertures**

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdit, excepté pour les murs en pierres apparentes conçus comme tel à l'origine. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

5.3... Bâtiments agricoles**5.3.1 Toiture**

La pente de toiture sera comprise :

- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

5.3.2 Façade

Les enduits seront frottés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles.

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

5.4... Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

[Règlement]**5.5... Clôtures**

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Elles seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Cas d'un mur de soutènement

La hauteur du mur de soutènement, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre, l'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

5.6... Autres dispositions

Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article 3 du chapitre 4 du titre I (pages 21 et suivantes).

Article A 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1... Dispositions générales**

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 21 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Règlement**6.2... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour le verdissement**

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs. Des haies seront plantées en accompagnement de tout projet d'extension à l'habitation ou de création d'annexe.

6.3... Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Article A 7 – Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Equipements et réseaux**Article A 8 – Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 ... Conditions de desserte**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

8.2... Conditions d'accès

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur les RD58 et RD 97 est interdite.

[Règlement]**Article A 9 – Desserte par les réseaux****9.1 ... Eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3... Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, sauf impossibilité technique, conservées et infiltrées sur la parcelle. La gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions Générales du présent règlement.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

9.4... Energies – électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

[Règlement]

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

V

**Titre V :
Dispositions
applicables aux
zones naturelles**

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

CHAPITRE 1 : ZONE N

La zone N identifie les espaces naturels ou à dominante naturelle de la commune
Elle comprend un secteur NI réservé à des équipements de plein air dans la vallée du Gapeau.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 1 relatif aux dispositions générales.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.
En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés sur le plan de zonage, qui doivent respecter les des dispositions générales du présent règlement.

Article N 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans la zone N :

- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve que :
 - . la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70m² à la date d'approbation du PLU ;
 - . l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de surface de la plancher par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU ;
 - . l'emprise au sol des bâtiments annexes existants ou à créer n'excède pas 30 m² par unité foncière. Les piscines et bâtiments annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation ;
 - . l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m² au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.
 - Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'activité sylvo-pastorale.

[Règlement]

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés dans le secteur NI :

- Les aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs de plein air, ne créant pas de surface de plancher.

Article N 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions****4.1 ... Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes sont précisés à l'article N2.

4.2... Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments d'habitation lorsque la pente du terrain est inférieure à 15% et 4,50 mètres lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% ;
- 3,50 mètres pour les bâtiments annexes séparés de l'habitation et autres bâtiments.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sous réserve du respect de l'article 5.

4.3... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**4.3.1 Implantation par rapport à l'A57, la RD 97 et la voie ferrée :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A57 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD97 ;
- 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche ;

excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires.

4.3.2 Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des RD 58 et RD 258 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Règlement

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes, à condition de ne pas réduire le recul entre le bâtiment existant et l'alignement et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol située dans la marge recul imposée par rapport la voie ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les piscines, qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres de voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit dans la bande de recul définie précédemment, qui peuvent s'implanter en limite séparative ;
- la restauration, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sur les emprises pré-existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

4.5... Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

Article N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 ... Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Règlement**Implantation :**

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassements extérieurs.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en s'appuyant sur les terrasses existantes ou en modelant des terrasses soutenues par des murs (en pierre ou enduit ton pierre). Les enrochements, enrochements cyclopéens et les merlons sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre et la largeur de terrain entre deux murs de soutènement doit être au moins égale à 1 mètre. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les talus doivent être traités en pente douce.

5.2... Couvertures

Les toitures seront simples, généralement à deux pans opposés. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 25% et 35 %.

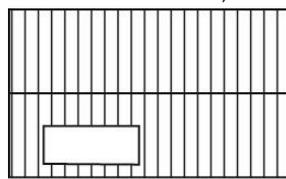
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

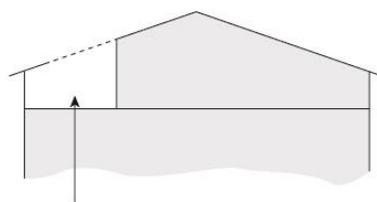
Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

La création de puits de lumière et ouvertures en terrasse (tropéziennes) sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet. Dans tous les cas, les ouvertures doivent être situées à 1 mètre minimum de la génoise.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

Les châssis, verrières doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Tout dispositif pour capter l'énergie solaire doit s'intégrer à la composition architecturale de l'immeuble, être cohérent avec l'environnement proche, ne pas porter atteinte à la qualité d'un paysage naturel ou urbain, à la perception d'un patrimoine protégé, et être peu perceptible de l'espace public.

Des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris,...) non visibles de la rue ;
- pour les constructions accolées à une construction existante ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

[Règlement]

Les toitures terrasses sont autorisées

- pour les bâtiments annexes de moins de 30m² d'emprise au sol ;
- dans la limite de 30% de la surface totale du bâtiment pour les autres bâtiments.

5.3... Façades – revêtements – ouvertures

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Revêtements

Les enduits seront frottés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdit, excepté pour les murs en pierres apparentes conçus comme tel à l'origine. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

5.4... Toiture

La pente de toiture sera comprise :

- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

5.5... Façade

Les enduits seront frottés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles.

Les façades en bardage seront de deux couleurs au maximum, mates, de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre. Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.

5.6... Dispositifs en saillies – éléments techniques

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue et doivent être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elles se situent (couleurs...).

Les climatiseurs ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade).

Les éléments de superstructure ne doivent pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) seront intégrés dans la façade ou la clôture : ils seront soit encastrés dans la façade ou la clôture maçonnée et recouverts d'un volet peint

[Règlement]

de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.

5.7... Clôtures

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les ouvrages maçonnés seront en pierre ou enduits de finition fine, (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie).

Elles seront constituées d'un grillage simple et/ou d'une haie vive végétale, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Cas d'un mur de soutènement

La hauteur du mur de soutènement, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre, l'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

5.8... Autres dispositions

Pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques sont, en outre, applicables les dispositions de l'article 3 du chapitre 4 du titre I (pages 21 et suivantes).

Article N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 ... Dispositions générales**

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (pages 21 et suivantes).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivellement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés.

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Règlement**6.2... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour le verdissement**

L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants pourra être privilégié.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs. Des haies seront plantées en accompagnement de tout projet d'extension à l'habitation ou de création d'annexe.

6.3... Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Article N 7 – Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Equipements et réseaux**Article N 8 – Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 ... Conditions de desserte**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Règlement**8.2... Conditions d'accès**

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A ce titre, la création de nouvel accès sur les RD58 et RD 97 est interdite.

Article N 9 – Desserte par les réseaux**9.1 ... Eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante et respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2... Assainissement des eaux usées

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et de capacité suffisante.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.3... Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont, sauf impossibilité technique, conservées et infiltrées sur la parcelle. La gestion et le libre écoulement des eaux pluviales doivent être assurés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées dans les Dispositions Générales du présent règlement.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface, imperméabilisés).

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

[Règlement]**9.4... Energies – électricité**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

9.5... Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

VI

Titre VI : Lexique

Le Gapeau

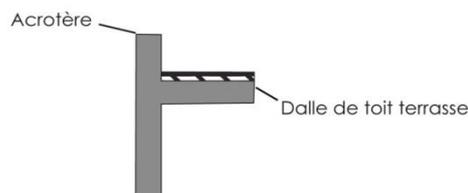
CHEMIN DES FILLOLS

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

LEXIQUE

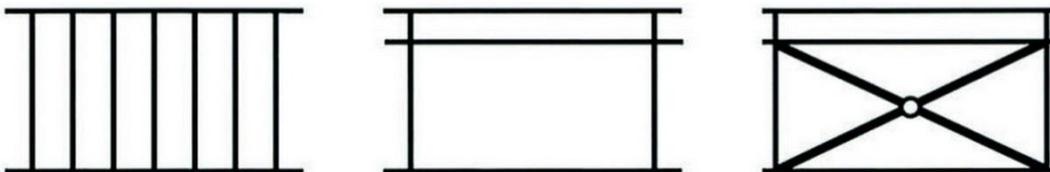
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0)).
- **Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...
La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.
Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

Règlement

- **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.
- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
- **Bâtiment** : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.
- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.
- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.
La Délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2010 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

Règlement

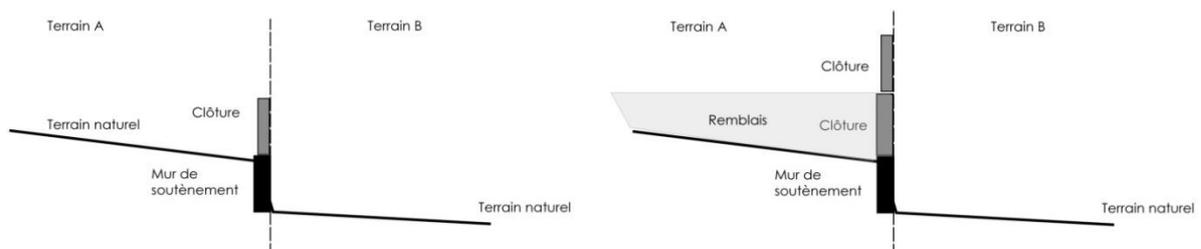
- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....
L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.
- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.
- **Constructions à usage d'habitation** : Elles regroupent tous les bâtiments d'habitation (annexes comprises), quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.
- **Constructions à usage de bureaux** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : Elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant « à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Règlement

- **Débord aval** : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** : voir chapitre 2 du titre I.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- **Espace boisé classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Règlement

- **Fâitage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Gouttière** : Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
 - o Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
 - o Les limites de fond de parcelle n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



Règlement

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Pergola** : construction constituée de poteaux ou colonnes surmontée de poutrelles à claire-voie, servant de support à des plantes grimpantes.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.
- **Sol naturel** : Il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

Règlement

- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- Voies et emprises publiques :
Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.
- **Zone Non Aedificandi** : Zone non constructible.

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

Annexes

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

AR Prefecture

083-218301307-20210624-202139-DE
Reçu le 29/06/2021
Publié le 29/06/2021

ANNEXE 1 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L311-1 et L312-1 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 SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

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.

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.

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 donc 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 donc 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...

Autres définitions utiles

Affouillement et exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas

[Règlement]

d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Cabanisation

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

ANNEXE 2 : BATIMENTS ET ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions applicables à ces éléments sont énoncées au chapitre 4 des dispositions générales du présent règlement.

N°	Dénomination	Description / intérêt	
1	Château de la Galerie/ Château Forbin	Château construit par la famille Forbin au début du XVIème siècle, entouré de quatre grosses tours rondes. Murs revêtus de briques et toitures d'ardoise. Édifice ayant subi d'importants travaux au XIXème et au XXème siècle pour le relever de l'état de ruine dans lequel l'a plongé une histoire mouvementée et enfin au XXIème. Édifice récemment réhabilité pour accueillir la mairie et un pôle culturel.	
2	Eglise Saint-Jean Baptiste	Eglise édifée dans la deuxième moitié du 17ème siècle, reconstruite entre 1726 et 1734, d'après un projet de Joseph Pomet. Façade de pierre de style classique. Nef centrale culminant à plus de 15 mètres. Clocher carré, sans campanile.	
3	Tour de l'Horloge	Tour érigée en 1809 avec horloge et campanile.	 <i>Source : www.petit-patrimoine.com</i>
4	Chapelle Saint-Victor	Chapelle édifée par les moines de Saint Victor de Marseille au XIème siècle.	

[Règlement]

N°	Dénomination	Description / intérêt
5	Maison Aime	Bâti traductionnel
6	Chapelle Saint-Roch	<p>Chapelle située dans le hameau des Laugiers. Chapelle XVIème siècle (construite vers 1620), agrandie en 1893 qui explique son aspect général fin XIXème</p> 
7	Chapelle des Sénès/ Chapelle Saint-Jacques	<p>Chapelle à l'entrée confidentielle sur la petite place du hameau des Sénès, qui aurait été édifiée au début du XVIIème siècle. Chapelle de dimensions modestes et de style rustiques</p>
8	Hameau de la Peirouard	Bâti rural traditionnel.
9	Chapelle Sainte-Christine	<p>Chapelle de l'ermitage de Sainte Christine dont l'origine remonterait au XIème siècle. Porte en plein cintre, clocher élancé, bâtiments de l'ermitage et abri pour les pèlerins. Quelques ex-votos s'échelonnant dans le temps depuis la fin du XVIIIème siècle jusqu'au début de XXème (les plus nombreux d'entre eux ont été peints par le Solliès-Pontois Nicolas Hilarion Allègre entre 1840 et 1860). Chemin vers Sainte-Christine jalonné d'oratoires.</p> 
10	Pont Neuf	Pont en pierres enjambant le Gapeau.
11	Bastide (sous les Anduès)	Ancienne bastide et ses dépendances.

Règlement

N°	Dénomination	Description / intérêt
12	La Tousque	<p>Ensemble bâti et paysager composé d'un bâtiment, d'une terrasse et d'un alignement de Magnolias.</p> 
13	La Fiancée	<p>Ensemble bâti et paysager composé du bâti et d'arbres de haute tige.</p> 
14	Petit Beaulieu	<p>Ensemble bâti et paysager composé du bâti et d'un jardin arboré.</p> 
15	Grand Beaulieu	<p>Ensemble bâti et paysager composé de la bastide principale et de ses ailes, d'un alignement d'arbres de haute tige et d'ouvrages hydrauliques (canal, lavoir, fontaine).</p>

[Règlement]

N°	Dénomination	Description / intérêt
17	La Manoyère	<p>Pigeonnier en briques de 1877. Ensemble de fontaine et bassin, puits et table en pierre datant de 1880.</p>   
18	Fontaine	<p>Fontaine surmontée d'une statue de Saint Jean-Baptiste.</p> 
19	Lavoir	<p>Lavoir en pierre surmonté d'une toiture à deux pentes sur piliers en pierre.</p> 