



AR Prefecture  
03 20 10 50 42 2022/09/29  
PLU Le 07/10/2022  
PLU Le 07/10/2022



*Plan  
Local  
d'Urbanisme*

**PLU**  
SOLLIÈS-PONT  
Modification n°2

**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 approuvée le 24 juin 2021  
Modification n°2 approuvée le 29 septembre 2022

Solliès-Pont

# **CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 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 modification n°2 :**

**1. NOTICE DE PRESENTATION**

**4. DOCUMENTS GRAPHIQUES**

**4A. Plan de zonage**

4A1. Plan de zonage Ouest

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

**5. REGLEMENT**





# Plan Local d'Urbanisme

# PLU

SOLLIÈS-PONT  
Modification n°2

## 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 approuvée le 24 juin 2021  
Modification n°2 approuvée le 29 septembre 2022





# SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule.....	5
I. L'objet de la modification .....	5
II. La procédure .....	5
Chapitre 2 : Modification n°2 du PLU.....	6
I. Renouvellement urbain dans les zones de risque du centre-ville.....	6
I. 1. L'exposé des motifs .....	6
I. 3. La modification.....	8
II. Changement de destination de bâtiments agricoles annexes .....	11
II. 1. L'exposé des motifs .....	11
II. 2. La modification.....	13
III. Création de trois nouveaux emplacements réservés.....	17
III. 1. L'exposé des motifs .....	17
III. 2. La modification.....	18
IV. Corrections d'erreurs matérielles .....	20
IV. 1. L'exposé des motifs.....	20
IV. 2. La modification .....	21
V. Autres corrections du règlement .....	23
V. 1. L'exposé des motifs.....	23
V. 2. La modification .....	24
Chapitre 3 : Conclusion .....	28
I. Bilan des évolutions de surfaces.....	28
II. Compatibilité de la modification n°2 du PLU .....	29
III. Incidences des modifications sur l'environnement .....	29

**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022



# Chapitre 1 : Préambule

## I. L'objet de la modification

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 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 24 juin 2021.

Des réflexions en cours sur l'aménagement de certains secteurs ont mis en évidence des difficultés liées à l'application du règlement. Il s'agit en particulier du renouvellement du site de l'EHPAD situé en centre ville où la configuration urbaine ne permet pas d'envisager les places de stationnement exigées. Il s'agit également de permettre également le changement de destination d'un bâtiment et ses annexes situés en zone agricole afin de diversifier son activité économique. Diverses adaptations du règlement et de la liste des emplacements réservés sont également nécessaires. Enfin, des erreurs matérielles sur le plan de zonage doivent être apportées.

La présente modification n'a pour effet :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Il est rappelé que cette procédure respecte notamment les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

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

## II. La procédure

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

1. Elaboration du dossier de modification.  
Saisine de la MRaE (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
2. Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant
3. Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Maire pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.
4. Délibération du Conseil Municipal sur le dossier de modification du PLU.

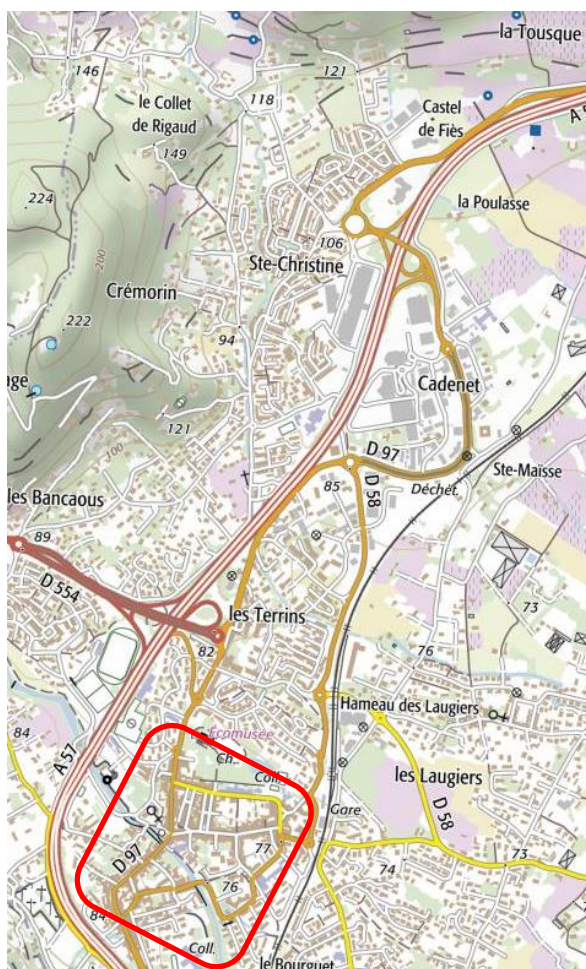
# Chapitre 2 : Modification n°2 du PLU

## I. Renouveau urbain dans les zones de risque du centre-ville

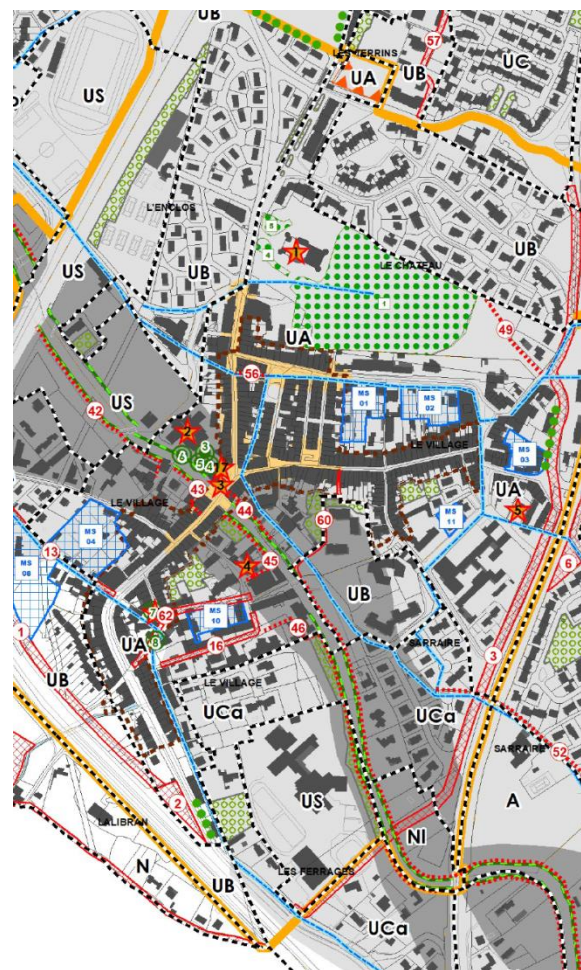
### I. 1. L'exposé des motifs

#### I.1.1 Le contexte

Le centre historique de Solliès-Pont s'est développé autour de la vallée du Gapeau. Son tissu urbain dense se caractérise par un bâti implanté de façon continue à l'alignement sur trois à quatre niveaux.



Localisation



Zonage du PLU



## I.1.2 Des enjeux de préservation de la structure urbaine et de renouvellement

### Un objectif de préservation de la structure urbaine en permettant le renouvellement

L'orientation n°2 du PADD a pour objectif de « révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable, par une politique active de l'habitat ». Ainsi, l'ambition communale est de proposer un centre habité, un centre facile d'accès, un centre embelli, un centre commerçant, etc.

Le règlement de la zone UA fixe les conditions de sa préservation et de son confortement par des règles d'implantation, de hauteur, d'aspect architectural, etc. exigeantes. Elle impose également la création de places de stationnement en fonction des destinations afin d'éviter d'aggraver les insuffisances de stationnement diagnostiquées.

Toutefois, si préserver la structure urbaine caractérisant la centralité implique de favoriser le maintien de certains usages, comme le commerce en rez-de-chaussée, il convient de favoriser un renouvellement ou une adaptation des usages permettant de maintenir une occupation des bâtiments, d'éviter la vacance.

Afin de poursuivre sa politique active en matière d'habitat, 7 des 11 emplacements réservés de mixité sociale ont été positionnés dans le centre-ville. En dehors de ces servitudes, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à des logements sociaux pour toute opération créant au moins 3 logements ou dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 599 m<sup>2</sup>. Ce taux est porté à 40% si la surface de plancher atteint ou dépasse 600 m<sup>2</sup>.

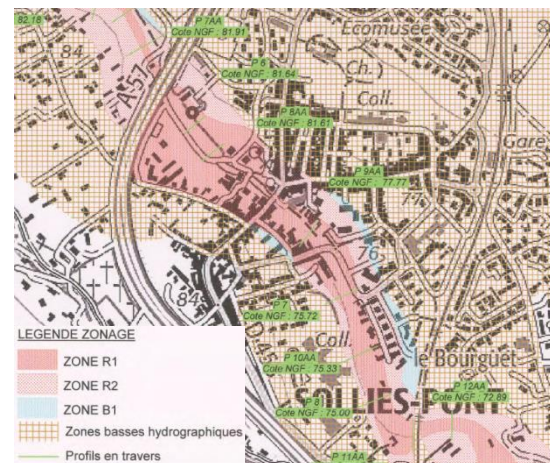
### Une exposition au risque inondation

La localisation du centre-ville induit une exposition au risque inondation, identifiée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Gapeau.

Les zones rouges recouvrent les abords du Gapeau, y compris dans les parties les plus denses.

Le règlement interdit dans les zones rouges et bleues « les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc. ».

En outre, dans la zone rouge, les nouvelles constructions sont interdites.



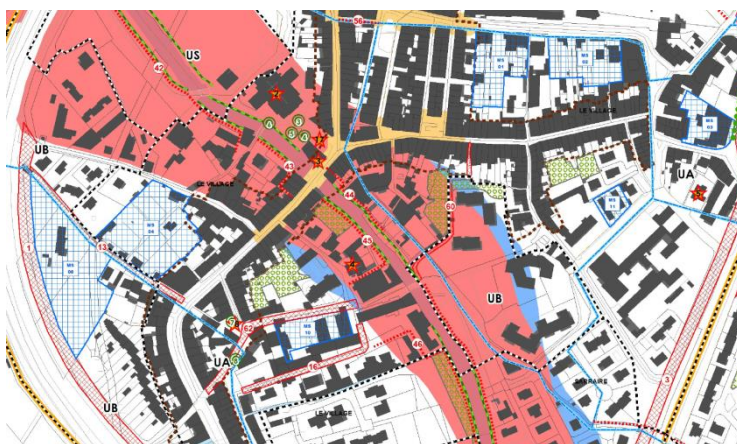
Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Gapeau

### Des mesures pour réduire les usages à forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation

La prise en compte du double objectif de centralité et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens implique ainsi :

- de favoriser la mutation des constructions à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation ;
- d'éviter la vacance, de permettre le maintien et la création de logements dans les volumes bâtis existants.

L'une des difficultés pour atteindre cet objectif est l'obligation de réaliser des places de stationnement l'occasion d'un changement de destination. En effet, le noyau ancien en zones rouges est particulièrement dense, les cours et jardins y étant réduits au minimum. Les possibilités de changement de destination y sont donc compromises. En dehors de ce périmètre, le tissu urbain moins resserré est moins contraignant pour intégrer du stationnement.



Superposition des zones rouges et bleues du PPRi et du zonage du PLU

### I. 3. La modification

Afin de favoriser le renouvellement urbain des parties les plus denses du centre-ville, concernées par la zone rouge du PPRi, un secteur UAr est créé. Les changements de destination ou de sous-destination y sont exemptés de création de places de stationnement dans la mesure où ce changement permet de remplacer une occupation à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation comme les écoles, foyers, crèches, hôpitaux, etc. Un emplacement réservé de mixité sociale est également créé de façon à favoriser le renouvellement de ce site contraint tout en garantissant la réalisation de logements sociaux.



Zonage du PLU approuvé en 2017, modifié en 2018



Zonage du PLU modifié

<b>Titre 1 : Dispositions générales</b>				
<b>Chapitre 5 : Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique</b>				
<b>Article 1 – Dispositions relatives à la mixité sociale</b>				
<i>Liste des emplacements réservés de mixité sociale complétée</i>				
N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-12	Centre-ville	UAr	1 300 m <sup>2</sup>	Réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) et dans le respect du PPRi dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 30% de la surface de plancher de logements créée.



PLU en vigueur	PLU modifié (modifications en bleu)
<p><b>Article UA 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Article UA 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Dans le secteur UAr :</b>  <b>Les changements de destination ou de sous-destination visant à réduire ou supprimer une destination à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation, telle que définie par le PPRi (écoles, foyers, maisons de retraite, etc.).</b></p>

PLU en vigueur			PLU modifié (modifications en bleu)		
<b>Article UA 7 - Stationnement</b> 7.1 ... Normes de stationnement des véhicules automobiles			<b>Article UA 7 - Stationnement</b> 7.1 ... Normes de stationnement des véhicules automobiles		
Destination	Norme imposée	Dispositions particulières	Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m <sup>2</sup> 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> 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.	<b>1. Habitation</b>	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m <sup>2</sup> 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> 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.  <b>Dans le secteur UA-r, il n'est pas exigé de places de stationnement dans le cas de changement de destination ou de sous-destination visant à réduire ou supprimer une destination à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation, telle que définie par le PPRi.</b>
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant		<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher		<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente		<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher		<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet		<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.		<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.	

## II. Changement de destination de bâtiments agricoles annexes

### II. 1. L'exposé des motifs

Le Castel de Fies est un domaine agricole spécialisé dans la production de la Figue de Solliès. Celui-ci a été racheté par le Château de Jasson (La Londe) par l'intermédiaire de la SAFER en 2021. Le Château de Jasson souhaite y pérenniser la culture de la figue bio AOP sur les 10 hectares cultivées.



Photo satellitaire des bâtiments du Castel de Fies (source : Géoportail)



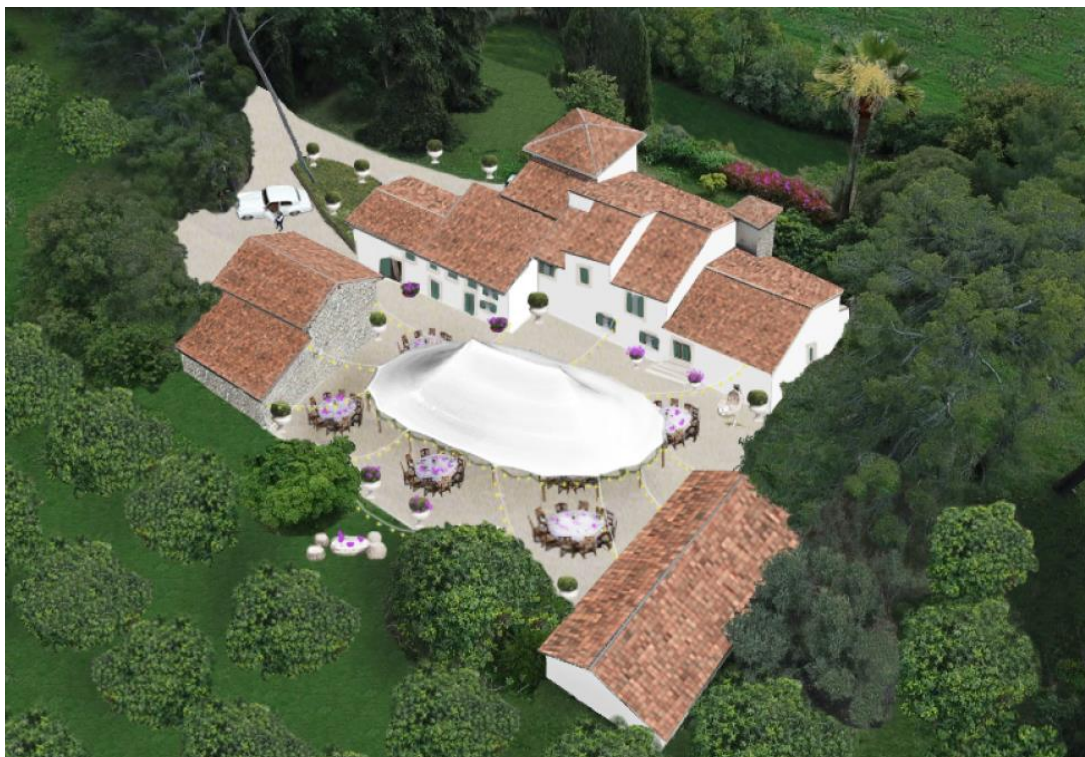
Photos aériennes des bâtiments du Castel de Fies (source : Château de Jasson)





*Photo de l'annexe Nord-Est et des figuiers du Domaine (source : Château de Jasson)*

Il est également souhaité de pouvoir développer une activité d'accueil et événementielle (mariages, événements, séminaires), dans l'ancien corps de ferme et ses dépendances. L'atelier de transformation sera majoritairement dédié à l'activité agricole mais pourra également être utilisé pour celle de l'évènementielle, le grenier (non fonctionnel pour l'activité agricole) sera aménagé en chambre d'hôtes. Il pourrait accueillir 50 personnes assises à l'intérieur et 200 personnes à l'extérieur. Le lieu serait équipé d'une chambre froide de 15m<sup>2</sup>, qui sera également utilisé dans le cadre de l'activité agricole, d'une salle de dressage de service avec un plan de travail fonctionnel ; de 2 salles de réunion de 35m<sup>2</sup> insonorisées ainsi qu'un parking pour 100 véhicules. Tout cela au milieu d'un parc arboré verdoyant. Les deux caves de la bâtisse ainsi qu'une terrasse de 100 m<sup>2</sup> pourront servir de restauration pour la privatisation des réunions ou des séminaires. Une tente en toile flex type chapiteau professionnel de 200 m<sup>2</sup> sur plancher bois de 230 m<sup>2</sup>, servirait à la location pour des événements tels mariages, réunions de famille, soirées éphémères. Il serait possible de la louer avec les logements ainsi que les tentes de glamping pour les hôtes. Il s'agit de la mise en place d'un nombre limité de tentes (inférieur à 6) et de façon temporaire (saison des mariages). Sur une partie du bâti de 90 m<sup>2</sup> sera agencé une partie réception vide de 60 m<sup>2</sup> ainsi qu'un local technique connecté au courant triphasé afin de recevoir un service traiteur.





*Illustrations du Castel de Fies rénové et accueillant de nouveaux usages événementiels  
(source : Château de Jasson)*

Le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF lors de la consultation des services extérieurs dans le cadre de la procédure d'instruction de l'autorisation d'urbanisme ad-hoc (permis de construire, déclaration préalable ou autorisation de travaux pour les ERP). En application de l'article R. 423-59 du code de l'urbanisme, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, la CDPENAF est réputée rendre son avis, à défaut il sera considéré comme favorable.

## ***II. 2. La modification***

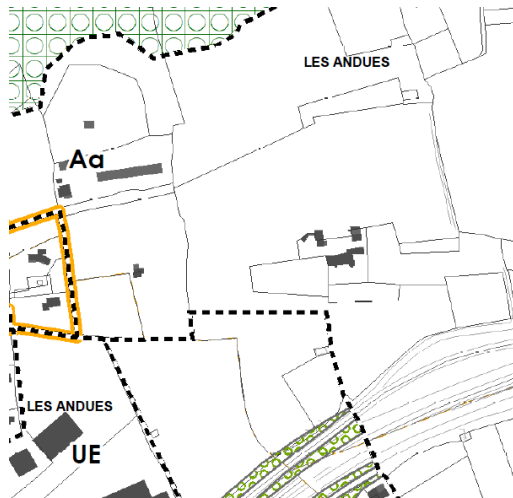
Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, il convient d'autoriser le changement de destination des constructions. A noter qu'il ne s'agit pas de remettre en question la destination de l'exploitation qui reste agricole, mais uniquement de faire évoluer la destination de certains bâtiments de cette exploitation comme présenté ci-dessous :



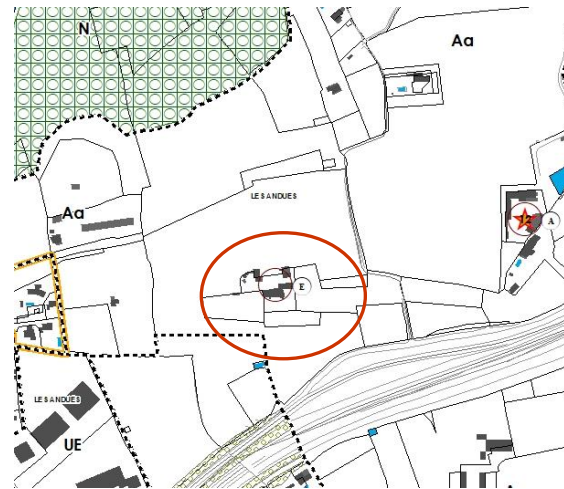




Le plan de zonage est complété afin d'identifier l'ensemble bâti comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



*Extrait de zonage du PLU en vigueur*



*Extrait de zonage du PLU modifié*

Le règlement est complété afin de préciser les conditions selon lesquelles ce changement de destination est autorisé.

PLU en vigueur	PLU modifié (modifications en bleu)																						
<p><b>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</b></p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;"><i>Liste des bâtiments :</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Description</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>La Tousque</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>La Fiancée</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Petit Beaulieu</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Grand Beaulieu</td> </tr> </tbody> </table>	N°	Description	A	La Tousque	B	La Fiancée	C	Petit Beaulieu	D	Grand Beaulieu	<p><b>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</b></p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;"><i>Liste des bâtiments :</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N°</th> <th>Description</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>La Tousque</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>La Fiancée</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Petit Beaulieu</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Grand Beaulieu</td> </tr> <tr> <td><b>E</b></td> <td><b>Castel de Fiès</b></td> </tr> </tbody> </table>	N°	Description	A	La Tousque	B	La Fiancée	C	Petit Beaulieu	D	Grand Beaulieu	<b>E</b>	<b>Castel de Fiès</b>
N°	Description																						
A	La Tousque																						
B	La Fiancée																						
C	Petit Beaulieu																						
D	Grand Beaulieu																						
N°	Description																						
A	La Tousque																						
B	La Fiancée																						
C	Petit Beaulieu																						
D	Grand Beaulieu																						
<b>E</b>	<b>Castel de Fiès</b>																						

<p><b>Article A 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>Dans la zone A et le secteur Aa : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>Dans le secteur Ab :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.</li> </ul>	<p><b>Article A 2 – Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>Dans la zone A et le secteur Aa : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>pour les constructions identifiées A à D sur le plan de zonage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> </ul> </li> <li>- <b>pour les constructions identifiées « E » sur le plan de zonage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Le changement de destination des constructions (bâtiment principal et ses annexes), à condition :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>d'être identifié sur le plan de zonage (règlement graphique) ;</b></li> <li>▪ <b>de ne pas compromettre la pérennité économique d'une exploitation agricole ;</b></li> <li>▪ <b>de ne pas affecter des espaces agricoles ;</b></li> <li>▪ <b>d'être à destination d'habitat (gîte), d'hôtel, d'autre hébergement touristique, restauration ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</b></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le secteur Ab :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.</li> </ul>
--	---

**Une fiche descriptive est ajoutée au règlement avec les éléments de description et les bâtiments qui peuvent faire l'objet de changement de destination.**

### III. Création de trois nouveaux emplacements réservés

#### III. 1. L'exposé des motifs

La commune souhaite créer trois nouveaux emplacements réservés dans son PLU :

- Le premier pour aménager un cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (côté Sud-Ouest) d'une largeur de 3 m, le long des parcellles AN 198 à AO 17, afin d'assurer à terme la sécurité des piétons le long de cet axe.



*Avenue du Maréchal De Lattre (source : Google street view)*

- Les second et troisième emplacements réservés visent à intégrer dans le domaine public les avenues Didier Daurat et Joseph Aillaud, qui permettent actuellement de desservir des lotissements. Il s'agit à terme pouvoir intégrer ces espaces qui desservent notamment des bâtiments publics.



*Avenue Joseph Aillaud (source : Google street view)*





*Avenue Didier Daurat(source : Google street view)*

### **III. 2. La modification**

Afin de mettre en œuvre ces emplacements réservés, la liste des Emplacements réservés est complétée.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m <sup>2</sup> )
66	Création d'un cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (côté Sud-Ouest)	Commune	3	1816 m <sup>2</sup>
67	Intégration dans le domaine public de l'avenue Didier Daurat	Commune		907 m <sup>2</sup>
68	Intégration dans le domaine public de l'avenue Joseph Aillaud	Commune		1637 m <sup>2</sup>

Le Plan de zonage est également actualisé avec l'ajout de ces trois emplacements réservés :



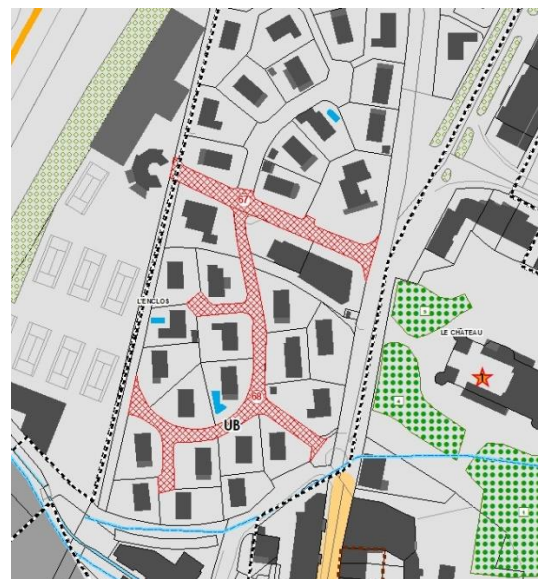
*Extrait de zonage du PLU en vigueur*



*Extrait de zonage du PLU modifié*



*Extrait de zonage du PLU en vigueur*



*Extrait de zonage du PLU modifié*



## IV. Corrections d'erreurs matérielles

### IV. 1. L'exposé des motifs

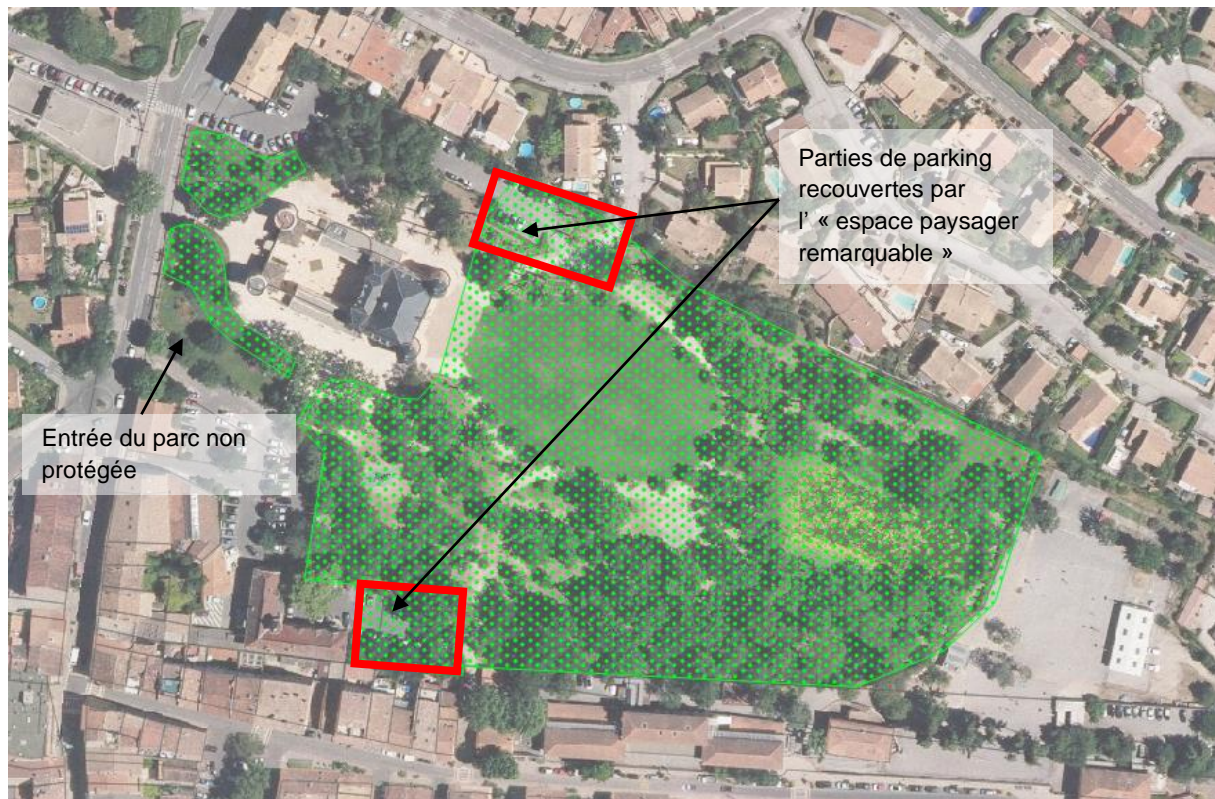
Six erreurs matérielles ont été identifiées sur le plan de zonage :

- deux emplacements réservés portent le même numéro sur le plan (n°33) tandis que la liste (pièce 4B. du PLU) les distingue bien (n°32 et 33) ;

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m <sup>2</sup> )
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	

*Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur*

- une zone UC au Sud de la RD 554 comporte une étiquette erronée « UCc » ;
- la délimitation du parc du Château Forbin identifié comme « Espace paysager remarquable » est erronée en ce qu'elle intègre une partie des aires de stationnement. La protection ne vise en effet que le parc paysager, le bâtiment comme les parkings en ont été exclus. Or une partie de ces derniers n'a pas été bien prise en compte en étant par erreur recouverte par la protection patrimoniale.



*Superposition du périmètre de l'espace paysager remarquable et de la photographie aérienne*

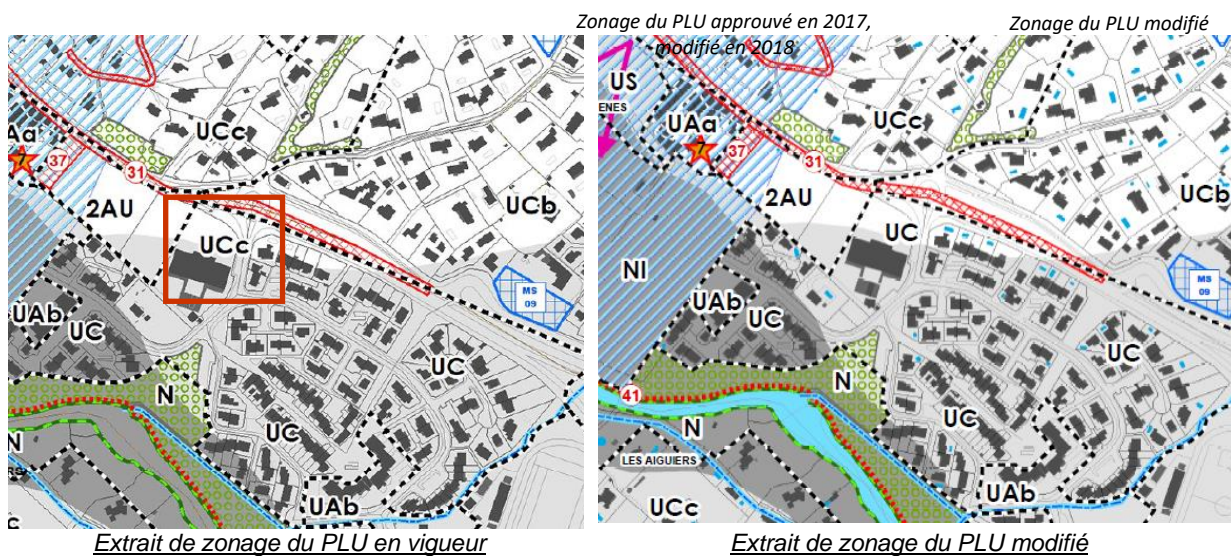
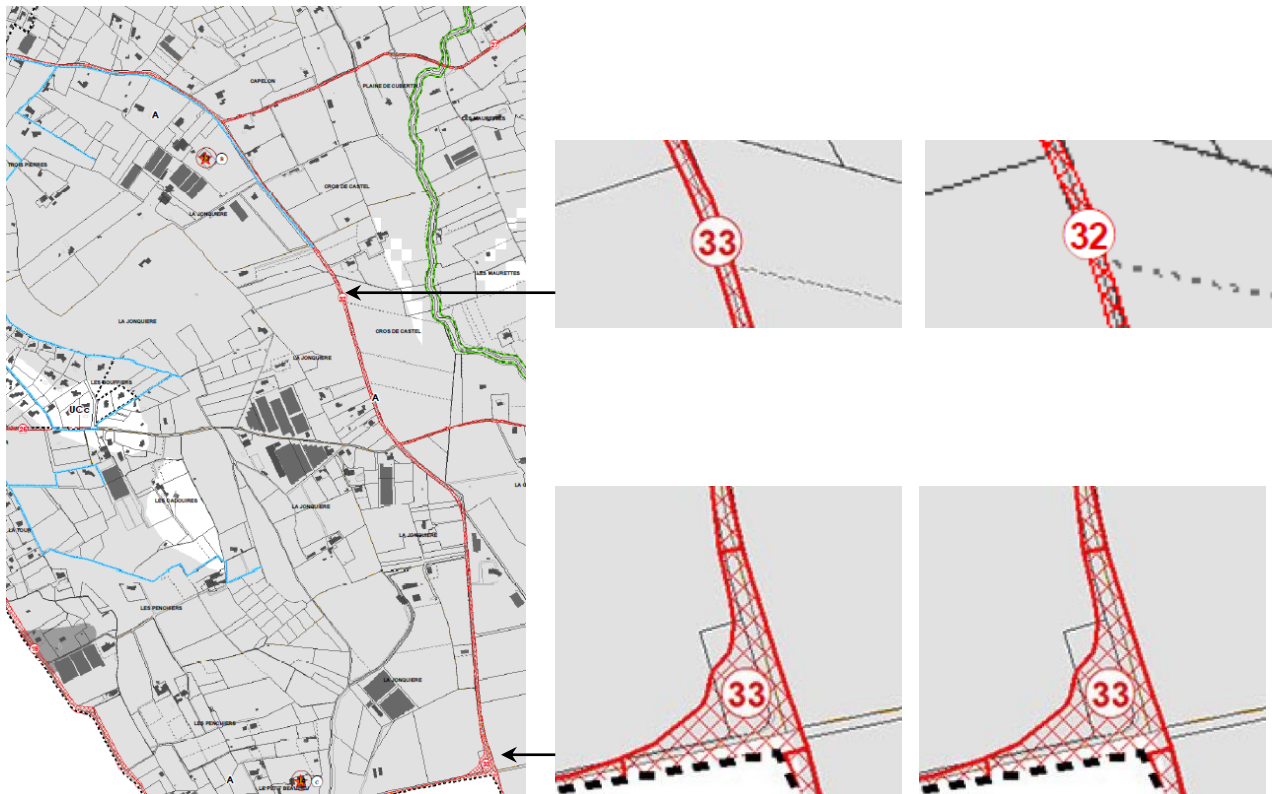


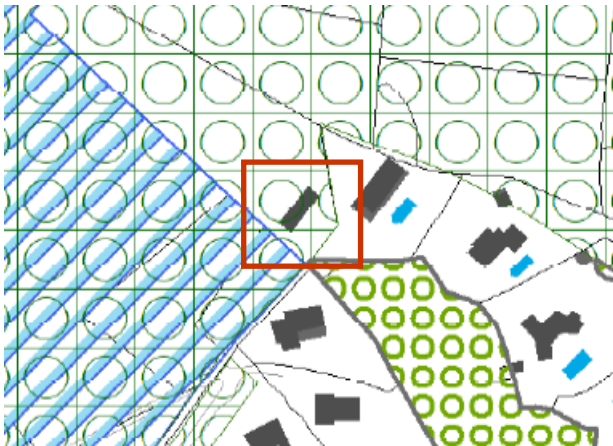
- Une erreur matérielle concerne l'ER 60 dans la liste des emplacements réservés : celui-ci est relatif à la création d'une liaison douce entre la rue Notre Dame et le Gapeau et non entre la rue Gabriel Péri et le Gapeau.
- Un EBC doit être partiellement supprimé sur la parcelle CB 51. Cet EBC affecte une construction existante légalement autorisée. Il s'agit de supprimer l'EBC uniquement sur la construction existante (130 m²).

## IV. 2. La modification

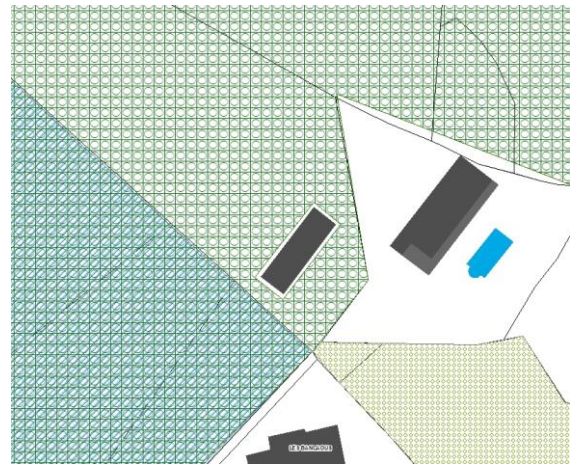
### IV.2.1 Modifications apportées au plan de zonage

Les planches de zonage Est et Ouest sont corrigées.





*Extrait de zonage du PLU en vigueur*



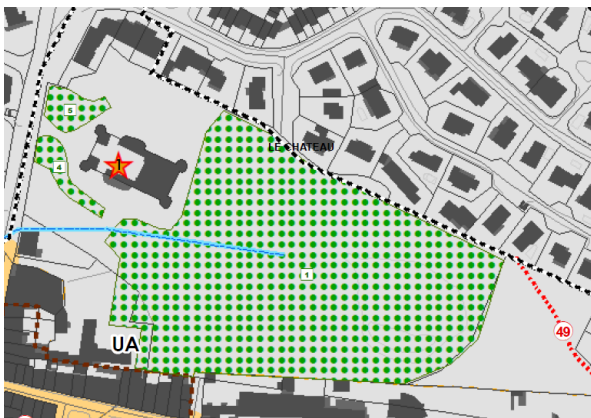
*Extrait de zonage du PLU modifié*

### IV.2.1 Modifications apportées à liste des emplacements réservés

La destination de l'ER 60 est modifiée pour corriger l'erreur identifiée.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Largeur (en mètres)	Surface (en m <sup>2</sup> )
60	Création d'une liaison douce entre la rue Gabriel-Péri <b>Notre Dame</b> et le Gapeau	Commune	3	

La correction de l'espace vert protégé « espace remarquable paysager » porte sur 1 600 m<sup>2</sup> tandis que 535 m<sup>2</sup> sont ajoutés à l'entrée du parc.



*Extrait de zonage du PLU en vigueur*



*Extrait de zonage du PLU modifié*

## V. Autres corrections du règlement

### V. 1. L'exposé des motifs

#### **a/ Précision des dispositions applicables dans les périmètres de mixité sociale (Titre 1 / Chapitre 5 / Article 1)**

La révision du PLU avait été l'occasion de renforcer les dispositifs réglementaires en faveur de la production de logements sociaux, notamment par des exigences plus fortes dans les périmètres de mixité sociale couvrant les zones urbaines et à urbaniser résidentielles.

L'article 1 du chapitre 5 des Dispositions générales, s'appuyant sur les dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, définit un objectif de production de logements sociaux pour tout « programme de logements » supérieur à un certain seuil. L'intention est de favoriser la production de logements sociaux non seulement dans le cadre des nouvelles opérations de constructions mais aussi dans le cadre des réhabilitations et du renouvellement urbain du centre-ville. La modification repose ainsi sur la suppression de la notion d' « opération de construction ».

#### **b/ Correction d'erreur de coefficient d'espace vert en zone UC (Articles UC 4 et UC 6)**

La mise en application du règlement a permis de relever une erreur matérielle dans la définition du coefficient d'espaces verts de pleine terre de la zone UC.

Afin d'accompagner l'urbanisation des différents quartiers à dominante pavillonnaire, trois secteurs de densités dégressives ont été déclinés en zone UC. Si les coefficients d'emprise au sol maximale ont été déterminés au regard des emprises au sol réelles observées et de la capacité des différents tissus urbains de 3<sup>ème</sup> couronne à être densifiés, les coefficients d'espaces verts de pleine terre sont fixés de façon inversement proportionnelle.

Il apparaît ainsi que le coefficient d'espaces verts du secteur UCb doit être modifié pour être cohérent avec le coefficient d'emprise au sol.

#### **c/ Précisions relatives au stationnement deux roues en zone UZ (Article 7)**

Le règlement de la zone UZ impose des normes de stationnement pour les vélos très supérieures à celles du code de la construction et de l'habitation. Cela génère la création d'abri-vélos surdimensionnés par rapport aux besoins. Il convient donc de les adapter en exigeant : 1 emplacement par logement complété par une place visiteur par tranche de 5 logements.

#### **d/ Adaptation des règles de recul pour les piscines**

Le PLU en vigueur impose un recul maximal de 4 m pour l'implantation des piscines et des bassins d'agrément dans les zones UA, UB, UC, 2AU, A et N. Afin de faciliter les conditions d'implantation de ce type de construction au regard de la réduction de taille moyenne des terrains, il est proposé de réduire le recul imposé à 2 m.

Pour ces zones, la mention suivante est ajoutée : « Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative. »



## V. 2. La modification

### a/ Précision des dispositions applicables dans les périmètres de mixité sociale (Titre 1 / Chapitre 5 / Article 1)

PLU en vigueur	PLU modifié (mentions en bleu)
<p><b>Titre I – Dispositions générales</b>  <b>Chapitre 5 – Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique</b>  <b>Article 1 – Dispositions relatives à la mixité sociale</b>  1.1 Au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme : Périmètres de mixité sociale</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 40 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux,</li> <li>- pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m<sup>2</sup> 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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.</p> <p>1.2 Au titre de l'art. L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme : Emplacements réservés pour la mixité sociale</p> <p>(...)</p>	<p><b>Titre I – Dispositions générales</b>  <b>Chapitre 5 – Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique</b>  <b>Article 1 – Dispositions relatives à la mixité sociale</b>  1.1 Au titre de l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme : Périmètres de mixité sociale</p> <p>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, <del>toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes</del> <b>il est exigé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 40 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux,</li> <li>- pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m<sup>2</sup> 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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.</p> <p>1.2 Au titre de l'art. L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme : Emplacements réservés pour la mixité sociale</p> <p>(...)</p>

### b/ Correction d'erreur de coefficient d'espace vert en zone UC (Articles UC 4 et UC 6)

PLU en vigueur	PLU modifié (mentions en bleu)
<p><b>Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b>  4.1 ... <u>Emprise au sol des constructions</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ;</li> <li>- 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;</li> <li>- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ;</li> <li>- 10% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p><b>Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b>  4.1 ... <u>Emprise au sol des constructions</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ;</li> <li>- 25% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;</li> <li>- 15% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ;</li> <li>- 10% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r.</li> </ul> <p>(...)</p>
<p><b>Article UC 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des</b></p>	<p><b>Article UC 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des</b></p>

<p><b>constructions</b> (...) <u>6.2 ... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols</u> La surface des espaces libres, tels que définis dans les dispositions générales ci-dessus, traités en espaces verts, doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ;</li> <li>- 65% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;</li> <li>- 75% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ;</li> <li>- 70% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p><b>constructions</b> (...) <u>6.2 ... Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols</u> La surface des espaces libres, tels que définis dans les dispositions générales ci-dessus, traités en espaces verts, doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UC ;</li> <li>- 65% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;</li> <li>- <b>70%</b> de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCb ;</li> <li>- 70% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCc et UCc-r.</li> </ul> <p>(...)</p>
--	---

**c/ Précisions relatives au stationnement deux roues en zone UZ (Article 7)**

PLU en vigueur	PLU modifié (mentions en bleu)						
<p><b>Article UZ 7 – Stationnement</b></p> <p><u>7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles</u> 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.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UZ 7 – Stationnement</b></p> <p><u>7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles</u> 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.</p> <p>[...]</p> <p><b><u>7.3 Normes de stationnement des deux-roues</u></b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Destination</th> <th style="text-align: center;">Norme imposée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>1. Habitation</b></td> <td> <p><b>Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 emplacement par logement</b></li> <li>• <b>1 emplacement visiteur pour 5 logements</b></li> </ul> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>2. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></td> <td> <p><b>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.</b></p> </td> </tr> </tbody> </table>	Destination	Norme imposée	<b>1. Habitation</b>	<p><b>Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 emplacement par logement</b></li> <li>• <b>1 emplacement visiteur pour 5 logements</b></li> </ul>	<b>2. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><b>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.</b></p>
Destination	Norme imposée						
<b>1. Habitation</b>	<p><b>Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 emplacement par logement</b></li> <li>• <b>1 emplacement visiteur pour 5 logements</b></li> </ul>						
<b>2. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><b>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.</b></p>						



<p><b>7-3....Localisation particulière du stationnement des deux-roues</b> 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 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>7-4....Localisation particulière du stationnement des deux-roues</b> 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 m<sup>2</sup>.</p>
---	---

**d/ Adaptation des règles de recul pour les piscines**

PLU en vigueur	PLU modifié (mentions en bleu)
<p><b>Article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4.3 Dans la zone UA et ses secteurs :</b> 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.</p>	<p><b>Article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4.3 Dans la zone UA et ses secteurs :</b> Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de <b>2 mètres</b> des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.</p>
<p><b>Article UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4.3</b> 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.</p>	<p><b>Article UB 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4.3</b> Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de <b>2 mètres</b> des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.</p>
<p><b>Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4.3</b> 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.</p>	<p><b>Article UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4.3</b> Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de <b>2 mètres</b> des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.</p>
<p><b>Article 2AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b> [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être</p>	<p><b>Article 2AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b> [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être</p>

implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.	implantés à une distance minimale de <b>2 mètres</b> des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.
<p><b>Article A 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b> [...] 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.</p>	<p><b>Article A 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b> [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de <b>2 mètres</b> des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.</p>
<p><b>Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b> [...] 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.</p>	<p><b>Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</b> [...] Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de <b>2 mètres</b> des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.</p>



# Chapitre 3 : Conclusion

## I. Bilan des évolutions de surfaces

La modification n'intervient qu'au sein des zones urbaines, avec :

- la création du secteur UAr au sein de la zone UA du centre-ville (1,96 ha) ;

Zone	PLU RA1 Approuvée		PLU Modification 2	
	ha	% commune	ha	% commune
UA	27,02	1,51%	25,06	1,40%
UAa	3,26	0,18%	3,26	0,18%
UAb	1,43	0,08%	1,43	0,08%
UAr	0	0,00%	1,96	0,11%
UB	43,51	2,43%	43,51	2,43%
UC	28,09	1,57%	28,09	1,57%
UCa	75,64	4,22%	75,64	4,22%
UCb	46,72	2,61%	46,72	2,61%
UCc	57,17	3,19%	57,17	3,19%
UCc-r	27,70	1,54%	27,70	1,54%
UE	45,55	2,54%	45,55	2,54%
UEa	4,00	0,22%	4,00	0,22%
US	14,73	0,82%	14,73	0,82%
UZ	8,70	0,49%	8,70	0,49%
<b>Total zones U</b>	<b>383,53</b>	<b>21,39%</b>	<b>383,53</b>	<b>21,39%</b>
2AU	26,55	1,48%	26,55	1,48%
2AUE	30,86	1,72%	30,86	1,72%
<b>Total zones AU</b>	<b>57,41</b>	<b>3,20%</b>	<b>57,41</b>	<b>3,20%</b>
A	657,04	36,65%	657,04	36,65%
Aa	43,57	2,43%	43,57	2,43%
Ab	1,87	0,10%	1,87	0,10%
<b>Total zones A</b>	<b>702,49</b>	<b>39,18%</b>	<b>702,49</b>	<b>39,18%</b>
N	642,09	35,81%	642,09	35,81%
NI	7,38	0,41%	7,38	0,41%
<b>Total zones N</b>	<b>649,47</b>	<b>36,22%</b>	<b>649,47</b>	<b>36,22%</b>
<b>Total Zonage</b>	<b>1792,90</b>	<b>100,00%</b>	<b>1792,90</b>	<b>100,00%</b>

## II. Compatibilité de la modification n°2 du PLU

### ...avec le PADD du PLU

Les modifications de zonage visant à favoriser la création de logements, et notamment de logements sociaux, s'inscrivent dans l'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Révéler le centre ancien au cœur d'un territoire équilibré et durable, par une politique active de l'habitat ».

En outre, la création du secteur UAr répond également à l'objectif 4 « Protéger les habitants des risques et des nuisances » de l'orientation n°1 « Valoriser la campagne solliès-pontoise » dans la mesure où il s'agit de favoriser les changements de destinations des constructions à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation.

### ...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 Territoriale 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 arrêtée reconduit ces mêmes objectifs.

### ...avec le PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau a été approuvé le 13 octobre 2013 et modifié le 19 juin 2018. Le projet favorisant la production de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, s'inscrit dans les objectifs du PLH.

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

La création du secteur UAr répond à l'objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation en favorisant les changements de destinations des constructions à très forte vulnérabilité.

### ...avec le SDAGE Rhône 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. Les secteurs concernés par la modification sont desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

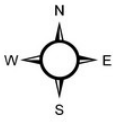
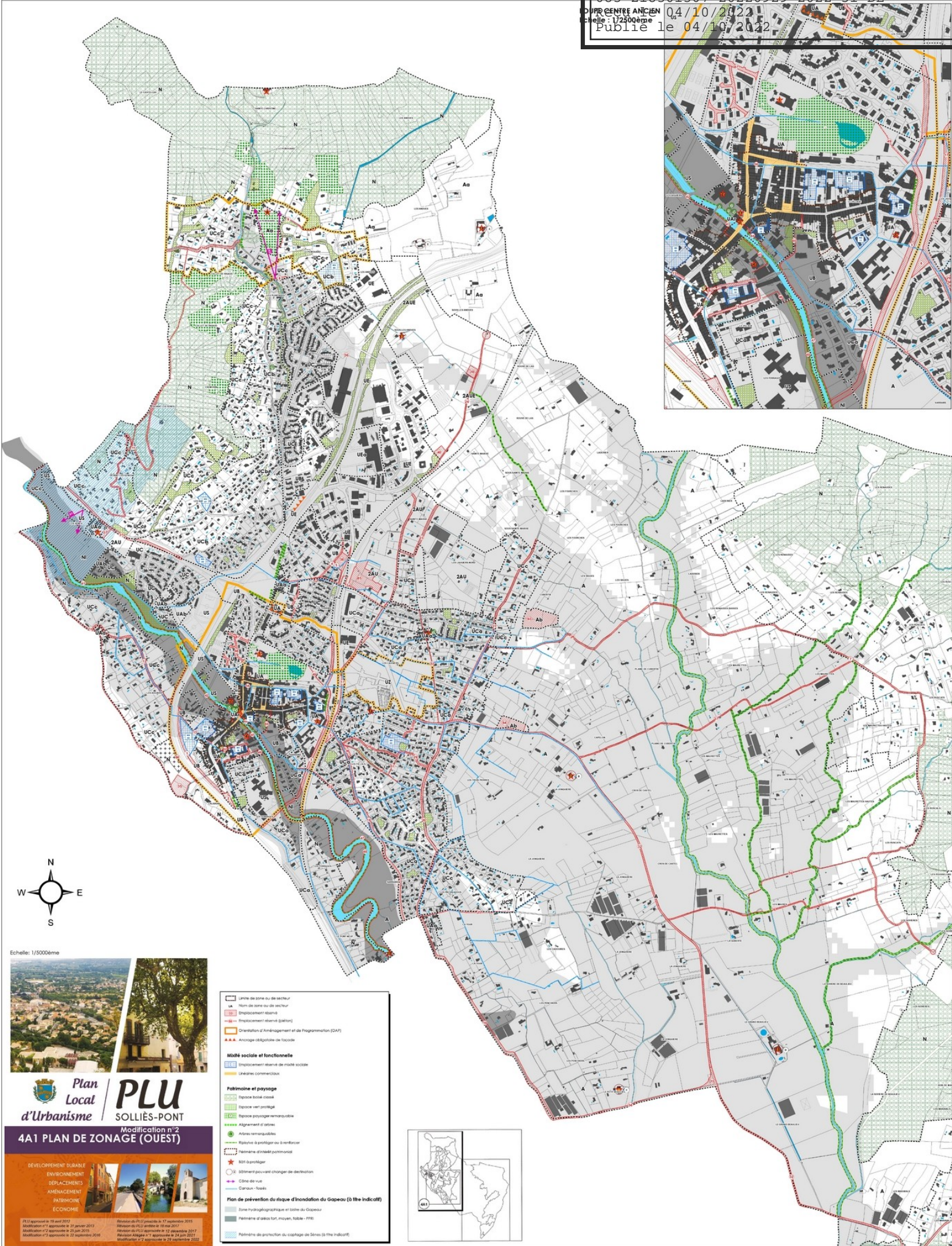
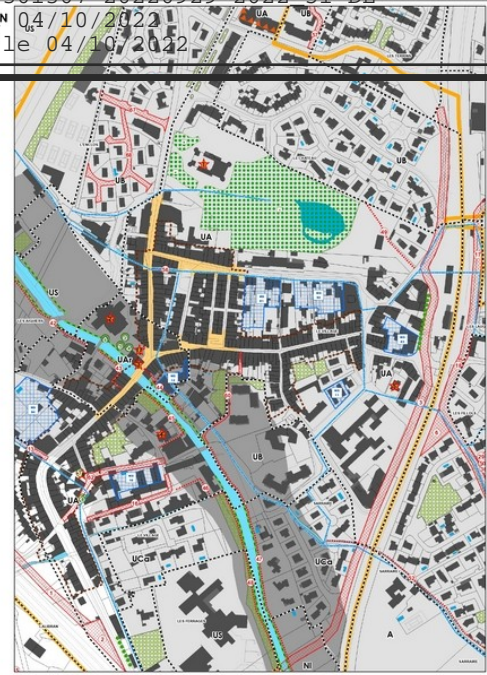
### ...avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), approuvé en 2014, est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Les deux secteurs objets de la modification s'inscrivent au cœur des espaces urbanisés et sont ainsi sans enjeu à l'échelle du SRCE.

## III. Incidences des modifications sur l'environnement

La présente modification a pour objet d'adapter de façon marginale les règles au sein de zones urbaines pour optimiser l'accueil résidentiel et réduire les vulnérabilités au risque d'inondation. S'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain et d'urbanisation d'accompagnement au sein de l'enveloppe urbaine, cette modification ne conduit pas à une augmentation de la consommation d'espace mais affirme une volonté de moindre consommation d'espace. Ainsi, elle n'induit aucune incidence sur l'environnement et particulièrement sur le réseau Natura 2000, ni, d'une façon plus générale, sur les milieux naturels et agricoles de la commune.





Echelle: 1/5000ème



# Plan Local d'Urbanisme

## PLU

SOLLIES-PONT

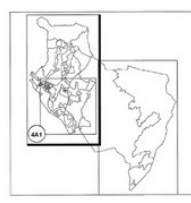
Modification n°2  
4A1 PLAN DE ZONAGE (OUEST)

DEVELOPPEMENT DURABLE  
ENVIRONNEMENT  
DEPLACEMENTS  
AMENAGEMENT  
PATRIMOINE  
ECONOMIE

PLU approuvé le 18 avril 2012  
Modification n°1 approuvée le 31 janvier 2013  
Modification n°2 approuvée le 20 juin 2015  
Modification n°3 approuvée le 20 septembre 2015

Revisé par le PLU le 17 septembre 2015  
Revisé par le PLU le 14 mai 2017  
Revisé par le PLU le 12 septembre 2017  
Revisé par le PLU le 12 septembre 2017  
Modification n°1 approuvée le 24 juin 2022  
Modification n°2 approuvée le 29 septembre 2022

- [ ] Site de zone ou de secteur
  - [ ] Site de zone ou de secteur
  - [ ] Emplacement réservé
  - [ ] Emplacement réservé (parking)
  - [ ] Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - [ ] Arrivage obligatoire de l'écoulement
- ### Mixité sociale et fonctionnelle
- [ ] Emplacement réservé de mixité sociale
  - [ ] Usages commerciaux
- ### Patrimoine et paysage
- [ ] Espace boisé classé
  - [ ] Espace vert protégé
  - [ ] Espace paysage remarquable
  - [ ] Alignement d'arbres
  - [ ] Arbres remarquables
  - [ ] Sites à protéger ou à renforcer
  - [ ] Patrimoine d'intérêt patrimonial
  - [ ] BSI à protéger
  - [ ] Sites de ruine
  - [ ] Cimetière
  - [ ] Cimetière - fossés
- ### Plan de prévention du risque d'inondation du Gapeau (à lire indicatif)
- [ ] Zone hydrogéomorphologique et celle du Gapeau
  - [ ] Périmètre d'aléa fort, moyen, faible - PFR
  - [ ] Périmètre de protection du captage de Sèze (à lire indicatif)







# Plan Local d'Urbanisme

# PLU SOLLIÈS-PONT

## 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-Pont Révision allégée n°1 approuvée le 24 juin 2021  
Modification n°2 approuvée le 29 septembre 2022



**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

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 <sup>2</sup> )
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 Suvières 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 <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )
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 Maurettes et le chemin des Suvrières	Commune	3	
60	Création d'une liaison douce entre la rue Notre Dame 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
66	Création d'un cheminement doux le long de l'avenue De Lattre de Tassigny (côté Sud-Ouest)	Commune	3	1816
67	Intégration dans le domaine public de l'avenue Didier Daurat	Commune		907
68	Intégration dans le domaine public de l'avenue Joseph Aillaud	Commune		1637

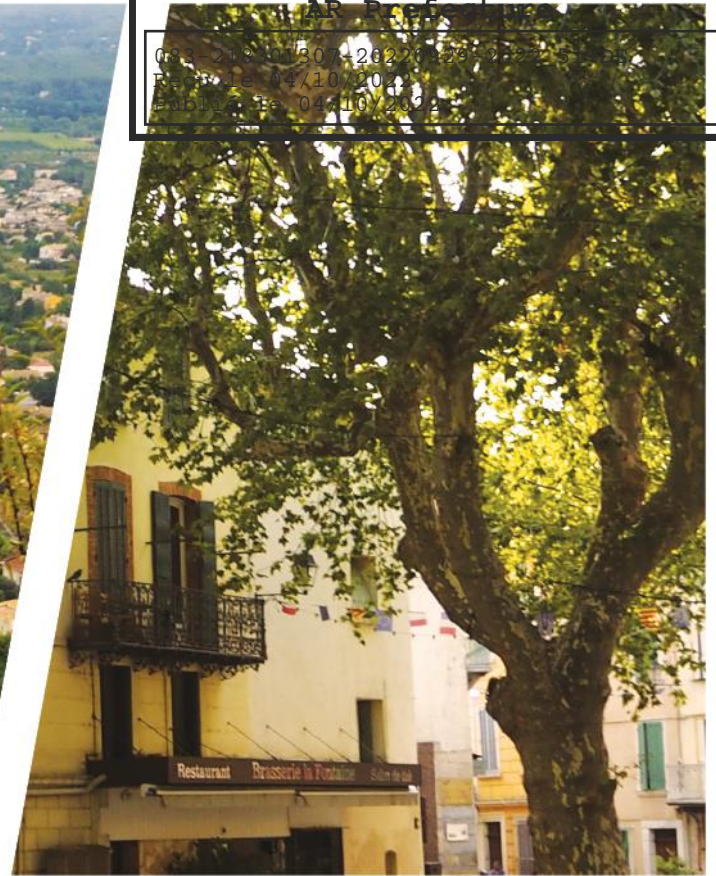
Liste des emplacements réservésListe des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

N°	Localisation	Zone du PLU	Superficie	Programme de logements
MS-01	Centre-ville, avenue du 6 Rts	UA	3 319 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	UC	11 259 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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-12	Centre-ville	UAr	1 300 m <sup>2</sup>	Réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) et dans le respect du PPRi dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 30% de la surface de plancher de logements créée.



AR Prefecture  
04 92 00 50 42 2022  
04 92 00 50 42 2022  
04 92 00 50 42 2022



# Plan Local d'Urbanisme

# PLU

## SOLLIÈS-PONT

Modification n°2

## 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 approuvée le 24 juin 2021  
Modification n°2 approuvée le 29 septembre 2022

**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022



## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
CHAPITRE 1 : PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL.....	9
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES .....	16
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL.....	20
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE .....	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 À 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 : .....	131
CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NÉCESSAIRES À SON ACTIVITÉ.....	131
ANNEXE 2 : .....	133
BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	133
CASTEL DE FIES / BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME.....	137

**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

I

# Titre I : Dispositions générales

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS



**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

# CHAPITRE 1 : PORTÉE 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 et le secteur UAr ;
- 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
- la zone UZ.

**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<sup>er</sup> 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 : Stationnement**Dispositions 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 réseaux**Dispositions 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.

## Règlement

### Dispositions 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 Sénes (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<sup>er</sup> 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](http://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				
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

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".

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.

**Règlement**

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](http://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 À 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 m<sup>2</sup>.

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 Sénès	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 paysager****Règle 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.

**Règlement**Ripisylves 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 m<sup>2</sup> 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
A	La Tousque
B	La Fiancée
C	Petit Beaulieu
D	Grand Beaulieu
E	Castel de Fiès

# CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE

## 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, il est exigé :

- pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part minimale réservée au logement locatif social est fixée à 40% de la surface de plancher de logements créée et la part minimale réservée au logement social en accession est fixée à 10% de la surface de plancher de logements créée.
MS-07	Impasse Estour	UCb	5 636 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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-12	Centre-ville	UAr	1 300 m <sup>2</sup>	Réalisation d'une opération d'habitat (changement de destination pour la création de logements) et dans le respect du PPRi dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 30% de la surface de plancher de logements créée.

**[Règlement]****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 ;
- pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;



**[Règlement]**

- 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 m<sup>2</sup> 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**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

# II

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS



**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

## CHAPITRE 1 : ZONE UA

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

La zone UA et le secteur UAr identifient 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.

**[Règlement]****Dans le secteur UAr :**

Les changements de destination ou de sous-destination visant à réduire ou supprimer une destination à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation, telle que définie par le PPRi (écoles, foyers, maisons de retraite, etc.).

**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 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative.

### **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.

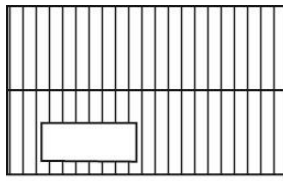
Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé, teintes soutenues et tuiles vernissées de couleur sont interdites.

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.

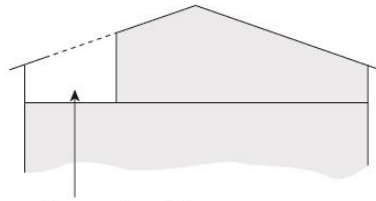
Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

**[Règlement]**

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 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 30m<sup>2</sup> 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

## Règlement

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).

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.

## Règlement

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. Les différents coffres 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 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.

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.



**[Règlement]**

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 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
<b>1. Habitation</b>	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m <sup>2</sup> 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> 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.
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	<b>Dans le secteur UAr</b> , il n'est pas exigé de places de stationnement dans le cas de changement de destination ou de sous-destination visant à réduire ou supprimer une destination à très forte vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation, telle que définie par le PPRi.
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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	

**[Règlement]**

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
	parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.	

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

Destination	Norme imposée
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement
<b>2. Autres destinations</b>	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.

**Article UA 9 – Desserte par les réseaux**

**[Règlement]****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 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative.

**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**

**Règlement**

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

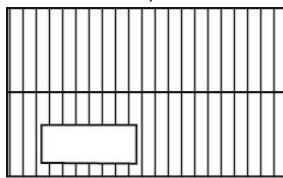
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

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.

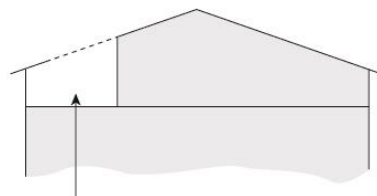
Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

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 30m<sup>2</sup> 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.

## Règlement

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.

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 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.

### **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**

<b>Destination</b>	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitation</b>	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m <sup>2</sup> 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> 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.
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement
<b>2. Autres destinations</b>	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative.

**4.5... Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementée.

**[Règlement]****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. 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.

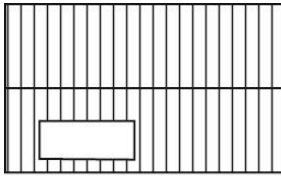
Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

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.

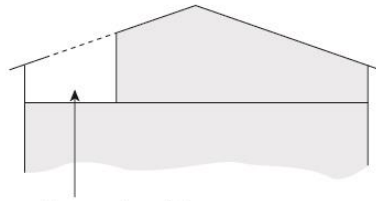
Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

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.



**Règlement**

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 30m<sup>2</sup> 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 original 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.

## Règlement

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 ;
- 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 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.

**Règlement**

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 de l'unité foncière dans la zone UC ;
- 65% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa ;
- 70% 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
<b>1. Habitation</b>	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 40m <sup>2</sup> 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> 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.
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : 1 place par logement
<b>2. Autres destinations</b>	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.

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.

**[Règlement]**

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
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**[Règlement]**

Destination	Norme imposée
<b>4. Commerces</b>	Surface de vente inférieure ou égale à 50 m <sup>2</sup> : 1 place Surface de vente comprise entre 51 et 800 m <sup>2</sup> : 5 places pour 100 m <sup>2</sup> Surface de vente comprise entre 801 et 5 000 m <sup>2</sup> : 10 places pour 100 m <sup>2</sup> Surface de vente supérieure à 5 001 m <sup>2</sup> : 7 places pour 100 m <sup>2</sup> sans pouvoir excéder 100 % de la surface de plancher affectée au commerce
<b>5. Artisanat et activités de service</b>	1 place/50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Industrie : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Entrepôt : 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.
<b>2. Autres destinations</b>	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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'adossent 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.).

## Règlement

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.

### **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.

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



**Règlement**

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
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations</b>	1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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
<b>1. Habitation</b>	Sans objet.
<b>2. Autres destinations</b>	Constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>3. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.

[Règlement]

## 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.



**Règlement**

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.

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 prévoiront 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 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.

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**

**Règlement**

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 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
<b>1. Habitation</b>	1 place par logement de surface de plancher inférieure à 60m <sup>2</sup> 2 places par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 60 m <sup>2</sup> 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.
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place par chambre 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
<b>3. Activité de services</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces de détail</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de vente	
<b>5. Artisanat, autres commerces et activités de service</b>	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	

**[Règlement]**

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>6. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau : 1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher Industrie, entrepôt : sans objet	
<b>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.... Normes de stationnement des deux-roues**

Destination	Norme imposée
<b>1. Habitation</b>	Constructions ou opération d'aménagement comportant au moins cinq logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement par logement</li> <li>• 1 emplacement visiteur pour 5 logements</li> </ul>
<b>2. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.

**7-4....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 m<sup>2</sup>.

## 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.

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 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 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.

**[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 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.

**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**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022



# Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

# 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

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative.

##### 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 2 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.

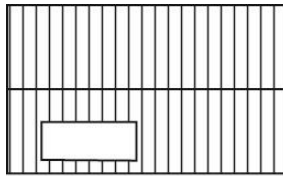
Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites.

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.

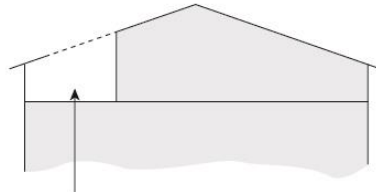
**Règlement**

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 30m<sup>2</sup> 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.

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.

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**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

# IV

## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

Le Gapeau

CHEMIN DES FILOLS

**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

## 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 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 m<sup>2</sup> (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 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 m<sup>2</sup> ;

**Règlement**

- 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 70m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.
- pour les constructions identifiées A à D sur le plan de zonage :
  - o 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.
- pour les constructions identifiées « E » sur le plan de zonage :
  - o Le changement de destination des constructions (bâtiment principal et ses annexes), à condition :
    - d'être identifié sur le plan de zonage (règlement graphique) ;
    - de ne pas compromettre la pérennité économique d'une exploitation agricole ;
    - de ne pas affecter des espaces agricoles ;
    - d'être à destination d'habitat (gîte), d'hôtel, d'autre hébergement touristique, restauration ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



**[Règlement]**

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 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

**Règlement**

- 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 ;
- 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 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative.

**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.

**[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... 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 %.

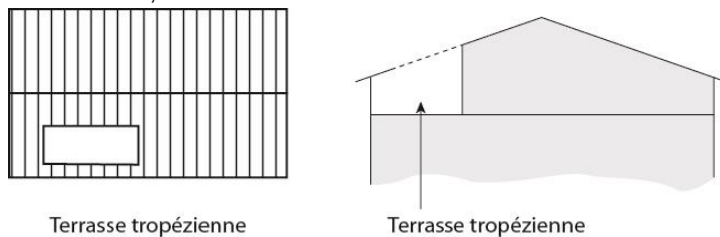
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

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.



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 ;

## Règlement

- 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 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- dans la limite de 30% de la surface totale du bâtiment pour les autres bâtiments.

### **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 frotassés 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 frotassés 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.

## Règlement

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 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 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.

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.



## Règlement

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 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.

**[Règlement]**

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 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.

**[Règlement]**

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.

V

**Titre V :  
Dispositions  
applicables aux  
zones naturelles**

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022



## 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 70m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative.

**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 %.

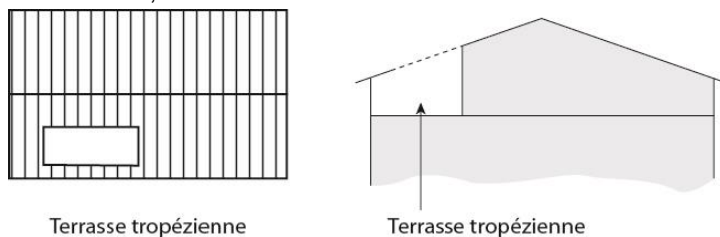
Les couvertures doivent être réalisées en tuile rondes « canal » ou assimilées. Les tuiles plates mécaniques et romanes sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

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.



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 30m<sup>2</sup> 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 frotassés 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 frotassés 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 de la couleur de la maçonnerie, soit habillés d'un volet de teinte grise et intégrés à la haie le cas échéant.



## Règlement

### 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**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022



# VI

## Titre VI : Lexique

Le Gapeau

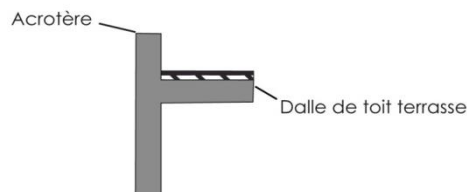
CHEMIN DES FILLOLS

**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

## LEXIQUE

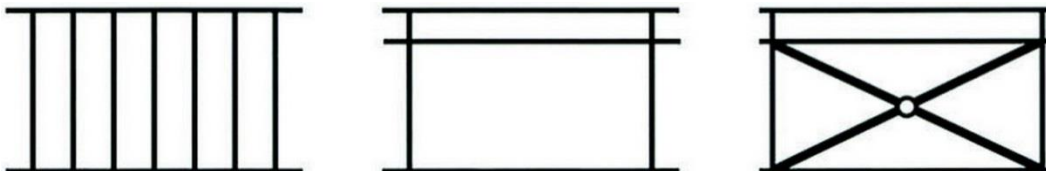
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur 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 m<sup>2</sup>, 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, 3.2.3.0, 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 m<sup>2</sup>, 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.

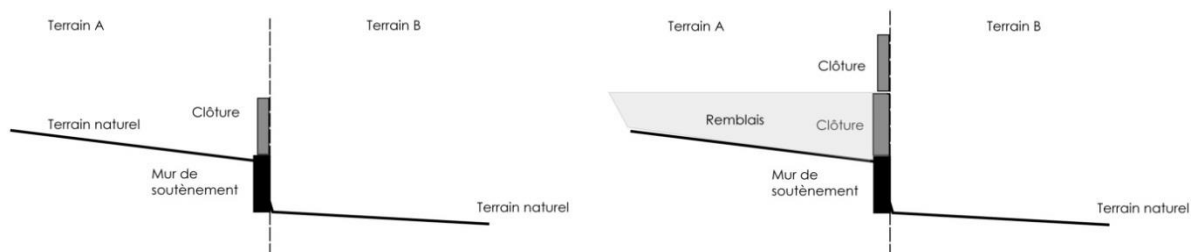


**Règlement**

- **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**

- **Faîtage** : 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<sup>er</sup> 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.



- **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.

**Règlement**

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 ;
  - 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 ;

**Règlement**

- 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**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022



# Annexes

Le Gapeau

CHEMIN DES FILLOLS

**AR Prefecture**

083-218301307-20220929-2022\_51-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

# ANNEXE 1 : CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NÉCESSAIRES À SON ACTIVITÉ

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 d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés.

**[Règlement]**

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 m<sup>2</sup> 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 : BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI 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 édiée 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 édiée 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	Chapelle située dans le hameau des Laugiers. Chapelle XVIème siècle (construite vers 1620), agrandie en 1893 qui explique son aspect général fin XIXème
		
7	Chapelle des Sénès/ Chapelle Saint-Jacques	Chapelle à l'entrée confidentielle sur la petite place du hameau des Sénès, qui aurait été édifée au début du XVIIème siècle. Chapelle de dimensions modestes et de style rustiques
8	Hameau de la Peirouard	Bâti rural traditionnel.
9	Chapelle Sainte-Christine	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.
		
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> 

# CASTEL DE FIES / BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Le Castel de Fies est un domaine agricole spécialisé dans la production de la Figue de Solliès. Celui-ci a été racheté par le Château de Jasson (La Londe) par l'intermédiaire de la SAFER en 2021. Le Château de Jasson souhaite y pérenniser la culture de la figue bio AOP sur les 10 hectares cultivées. Il est également souhaité de pouvoir développer une activité d'accueil et événementielle (mariages, événements, séminaires), dans l'ancien corps de ferme et ses dépendances.



*Photos aériennes des bâtiments du Castel de Fies (source : Château de Jasson)*

Le projet prévu sur le secteur est le suivant :



**[Règlement]**

**Destination actuelle**



*État actuel de la destination des bâtiments*

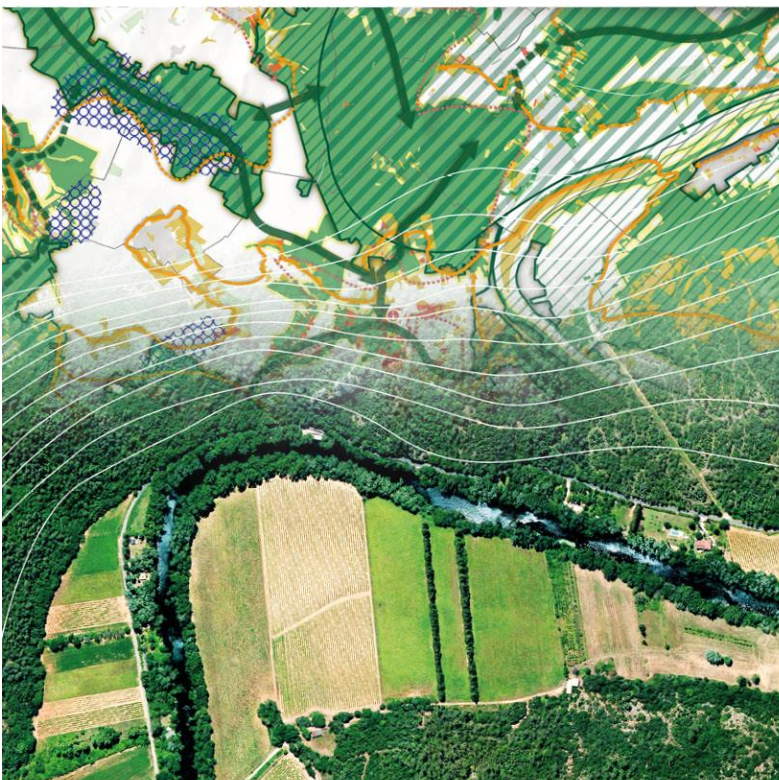
**Destination future**



*Destinations projetées des bâtiments*



• Commune de Solliès-Pont



Modification n°2 du PLU

## Réponse au Procès-Verbal des Observations de l'Enquête publique

## A. OBSERVATION DU PUBLIC

- 1/Suppression des pierres anciennes dans les aménagements publics alors que leur conservation est imposée aux particuliers.

Cette disposition n'est pas instaurée dans le cadre de la modification n°2. Cette remarque est sans rapport avec l'objet de l'enquête.

## B. OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 2/Déclassement d'un EBC en modification

En modification il est possible de corriger une erreur matérielle bien qu'elle affecte un EBC. Cet ajustement n'est donc pas considéré comme une diminution des EBC mais bien comme une erreur matérielle.

- 3/Passage de 75% à 70% de la surface des espaces libres traités en espace verts en zone UCb

Les 75% étaient très contraignants au regard de la zone concernée et de l'état actuel des parcelles et n'est pas en cohérence avec le coefficient d'emprise au sol autorisé.

En effet, la mise en application du règlement a permis de relever une erreur matérielle dans la définition du coefficient d'espaces verts de pleine terre de la zone UC. Afin d'accompagner l'urbanisation des différents quartiers à dominante pavillonnaire, trois secteurs de densités dégressives ont été déclinés en zone UC. Si les coefficients d'emprise au sol maximale ont été déterminés au regard des emprises au sol réelles observées et de la capacité des différents tissus urbains de 3ème couronne à être densifiés, les coefficients d'espaces verts de pleine terre sont fixés de façon inversement proportionnelle. Il apparaît ainsi que le coefficient d'espaces verts du secteur UCb doit être modifié pour être cohérent avec le coefficient d'emprise au sol.

- 4 et 7/ La zone UAr et la MS-2 sont concernées par la zone rouge du PPRI

En effet les ajustements de zonage sont en zone rouge du PPRI. Néanmoins, **le PLU ne permet pas la création de constructions** mais cible le changement de destination **des constructions existantes** vers des occupations des bâtiments moins vulnérables qu'actuellement. Le PPRI s'applique sur ce secteur, et le règlement de la zone rouge doit être respecté. Il s'agit uniquement pour le PLU de réglementer « l'existant » sans création de surface de plancher ou de zones imperméabilisées.

Concernant spécifiquement l'ER de mixité sociale, il s'agit la aussi uniquement de changement de destination. En effet, aujourd'hui le bâtiment est une maison de retraite. L'objectif est de pouvoir inciter le changement de destination vers du logement pour des personnes moins vulnérables et pouvant s'adapter au risque inondation (logements en étage, suivi des consignes en cas de crues...).

- Mise en place d'une zone tampon sur les parcelles qui jouxtent la zone A pour assurer une certaine distance entre la piscine et la zone agricole

La commune souhaite suivre l'avis de la chambre d'agriculture et propose la rédaction suivante dans toutes les zones du PLU : « *Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Pour les parcelles contiguës à des zones agricoles et afin de limiter les conflits de voisinage, il est préconisé la création de haies dans la bande des 2 mètres entre la piscine et la limite séparative.* »

- Le projet du Castel de Fiès

Au sujet du projet Castel de Fiès, il ne s'agit pas de remettre en question la destination de l'exploitation qui reste agricole, mais uniquement de faire évoluer la destination de certains bâtiments de cette exploitation - voir les deux plans (cf. PJ) détaillent les destinations actuelles et futures des différents bâtiments. Les bâtiments composant cette exploitation sont majoritairement dédiés à la destination « agricole » selon la nomenclature de l'article R151-28 du Code l'urbanisme ; seul le grenier situé à l'étage de l'atelier de transformation (parcelle AC

72) est aménagé en chambre d'hôtes. En effet, cet espace, peu accessible, n'est pas fonctionnel pour l'activité agricole. Ce changement de destination ne remet pas en cause l'exploitation agricole puisque les bâtiments à vocation uniquement agricole représentent une emprise au sol d'environ 530 m<sup>2</sup> alors que la salle de réception, le caveau de vente et la chambre d'hôte couvrent environ 190 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La destination principale de l'exploitation reste bien agricole. L'atelier de transformation et les chambres froides sont utilisés à la fois pour l'activité agricole et celle événementielle. Ces aménagements sont compatibles avec la remise en activité du domaine du Castel de Fiès, qui était abandonné depuis une vingtaine d'années.

Concernant la nature des tentes de « glamping », il s'agit de la mise en place d'un nombre limité de tentes (inférieur à 6) et de façon temporaire (saison des mariages). Comme indiqué par les services de la préfecture, ces installations ne nécessitent pas la création d'un STECAL. Ainsi, celui-ci n'a pas été retenu car le PLU souhaite uniquement autoriser le changement de destination sur les bâtiments existants sans augmenter les droits à construire pour des constructions autres que celles autorisées en zone A

Concernant le passage en CDPENAF par rapport à l'observation de la Chambre d'Agriculture, le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF lors de la consultation des services extérieurs dans le cadre de la procédure d'instruction de l'autorisation d'urbanisme ad-hoc (permis de construire, déclaration préalable ou autorisation de travaux pour les ERP). En application de l'article R. 423-59 du code de l'urbanisme, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, la CDPENAF est réputée rendre son avis, à défaut il sera considéré comme favorable.



Destination actuelle



Habitation principale

Hangar

Ancienne étable

Habitation du gardien

RDC : atelier de transformation et chambres froides  
Étage : Grenier

Atelier Transformation

Sanitaires

Garages

SALE. reception

Bâtiment agricole

Bâtiments agricoles

HANGAR

MAGASIN



Destination future



Habitation principale

Hangar

Caveau de vente

Gîtes

Atelier Transformation

Sanitaires

Salle de réception

Bâtiment agricole

Bâtiments agricoles

RDC : Atelier de transformation et chambres froides qui seront également utilisés pour l'événementiel  
Étage : 1 Chambre