

DEPARTEMENT DU VAR

# COMMUNE D' OLLIOULES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N°2

1

## PIECES PRINCIPALES

### C – Règlement

PLU approuvé le 19/12/2016  
Modification n°1 approuvée le 27/12/2017  
Révision allégée n°1 approuvée le 23/05/2019  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 25/03/2021  
Modification n°2 approuvée le



# SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                           | <b>4</b>   |
| <b>TITRE II – LEXIQUE DU PLU D’OLLIIOULES.....</b>                     | <b>20</b>  |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>    | <b>31</b>  |
| ZONE UA.....   | 33         |
| ZONE UD.....   | 55         |
| ZONE UE .....  | 68         |
| ZONE UF .....  | 74         |
| ZONE UH.....   | 84         |
| ZONE UM .....  | 92         |
| ZONE UT .....  | 101        |
| ZONE UX.....   | 113        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b> | <b>115</b> |
| ZONE 1AU.....  | 118        |
| ZONE 2AU.....  | 126        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>     | <b>128</b> |
| ZONE A.....  | 130        |
| <b>TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>   | <b>140</b> |
| ZONE N.....  | 143        |



# **Titre I - Dispositions générales**



## **Article DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville d'Ollioules, membre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée.

## **Article DG 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT – Extrait du rapport de présentation**

a) Les règles de P.L.U se substituent à celles des articles R. 110-3, R.110-5 à R110-14, R.110-16 à R. 110-20 et R. 110-22 à R. 110-24 du Code de l'urbanisme.

b) S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- Les dispositions de la loi Littoral n°86.2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral et le décret d'application n° 89.694 du 20 septembre 1989 relatifs à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones de risques d'inondations à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions de l'article DG 4.1.
- Les zones de risques de mouvements de terrains à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions de l'article DG 4.2.
- La servitude liée aux magasins à poudre de l'armée et de la marine à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions de l'article DG4.3.
- Les zones exposées aux bruits de transport terrestre à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions de l'article DG.4.

c) S'ajoutent les dispositions particulières applicables au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Entre les Horts. Les constructions édifiées dans la ZAC doivent tenir compte du dossier "Cahier des Prescriptions Techniques, Urbanistiques et Architecturales" annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme et intégré au cahier des charges des cessions de terrains.

## **Article DG 3 –DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE - Extrait du rapport de présentation**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles : N

### 3.1. Les zones urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2 sont :

- **La zone UA : zone urbaine patrimoniale du centre-ville**, repérée par l'indice UA au plan. Le sous-secteur UAa correspond au secteur Pichaud pour lequel une opération de requalification urbaine est envisagée.
- **La zone UB : zone urbaine de centralité**, repérée par l'indice UB au plan.
- **La zone UC : zone urbaine mixte majoritairement collectif**, repérée par l'indice UC au plan. La zone UCa correspond au secteur « le Quiez » pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation a été définie.
- **La zone UD : zone essentiellement d'habitat individuel**, repérée par l'indice UD au plan. Elle comprend plusieurs secteurs UDa, UDb, UDp avec des objectifs d'imperméabilisation des sols différents.  
Quatre hameaux ont été créés en zone UDb et UDp.
  - **UDb H1** : le hameau agricole de la Courtine
  - **UDb H2** : le hameau de la Ripelle et du Trianon.
  - **UDb-H3** : le hameau de la Peire Pigne, Route de Sanary, ancien hameau agricole, accueillant des bâtiments classés remarquables
  - **UDp H1** : le hameau de Châteauvallon.
- **La zone UE : zone urbaine d'accueil des Constructions et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC)**, repérée par l'indice UE au plan, comprenant :
  - des secteurs UEa, correspondant aux CINASPIC contigües du centre ville
  - des secteurs UEb correspondant aux CINASPIC excentrés dont il appartient de maîtriser la morphologie urbaine.
  - des secteurs UEc correspondant aux ouvrages des infrastructures de circulation structurantes
- **La zone UF regroupe les sites économiques mixtes d'Ollioules, repérée par l'indice UF au plan, comprenant :**
  - UFa : où sont autorisés les commerces et l'habitat
  - Ufb : où sont autorisés les commerces, l'artisanat, les équipements hôteliers et les bureaux.
  - Ufc : où sont autorisés les commerces, l'artisanat les industries non polluantes et les bureaux
  - Ufd : où sont autorisés les commerces, l'artisanat et les industries non polluantes
  - Ufe : où sont autorisés les commerces, l'artisanat, les entrepôts, les équipements hôteliers
  - Uff où sont autorisés les commerces, l'artisanat et entrepôts
  - Ufg : où sont autorisés les commerces, les bureaux et les équipements hôteliers
  - Ufh : où sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers et les bureaux
- **La zone UH : opération sous Zone d'Aménagement Concerté d'entre les Horts comprenant :**



- des secteurs UHa de faible densité,
- des secteurs UHb de très faible densité,
- un secteur UHc d'habitat collectif,
- un secteur UHe de mixité fonctionnelle,

La ZAC comprend également un programme d'équipement public intitulé P1 – P2 – P3.

- **La zone UM: zone à vocation principale d'habitat**, conçue majoritairement par le principe de la composition gabaritaire, repérée par l'indice UM au plan.
- **La zone UT : zone du Technopole de la mer**, repérée par l'indice UT au plan. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - un secteur UTa destiné à l'accueil des implantations technopolitaines et des services associés,
  - un secteur UTb destiné à l'accueil d'un habitat résidentiel s'inscrivant en complémentarité des implantations technopolitaines.
  - un secteur UTi, inondable destiné à l'accueil d'activités commerciales, de bureaux, d'équipements hôteliers et de services.
- **La zone UX : zone correspondant à des activités exercées pour les besoins de la défense nationale.**

**3.2. Les zones à urbaniser (AU)**, reprises dans le Titre III du présent document, sont destinées à être urbanisées. Elles comprennent :

- les secteur 1 AU, correspondant au secteur de la coopérative et au secteur de Piedardan, dont les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement a été définie.
- les secteurs 2 AU, non encore équipés et qui nécessiteront une modification voire une révision du Plan Local d'Urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation.

**3.3. Les zones agricoles (A)**, reprises dans le Titre IV du présent document, repérées par l'indice A au plan, regroupent les parties du territoire communal à usage agricole.

Elles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Elles comprennent :

- Des secteurs Apr : zones agricoles inscrites dans les Espaces Remarquables de la loi Littoral (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme).
- Des secteurs Ap correspondant à la coupure agro-naturelle située au sud-est de la commune
- Des secteurs Ah correspondent aux secteurs agricoles où les extensions des constructions d'habitation sont autorisées

**3.4. Les zones naturelles (N)**, reprises dans le Titre V du présent document et repérées par l'indice N au plan, regroupent les parties du territoire communal maintenues en vocation naturelles. Elles regroupent les secteurs non urbanisés ou peu bâtis du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.

Elles comprennent :

- Des secteurs Npr – Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral (article L.121-23 du Code de l'Urbanisme).
- Des secteurs Nh où les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- Un secteur NI1 et NI2 et comprenant deux STECAL.

### **3.5. Les documents graphiques comportent également :**

#### La réalisation de la trame verte d'Ollioules

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 6 des Dispositions Générales.

#### Les outils de protection et de valorisation du paysage et du patrimoine bâti d'Ollioules

- Les éléments bâtis ou végétaux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 5 des dispositions générales.

#### Les programmes de travaux et d'équipements

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### Les outils de servitudes d'urbanisme issus de la loi SRU

Il s'agit des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ayant pour effet de limiter pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les droits de construire sur un périmètre donné dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme".
- Les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme servant à réaliser les objectifs de production de logements sociaux du Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document « liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme ».

#### Les servitudes liées à la sécurité publique

- Les marges de recul par rapport aux grands axes et grandes infrastructures.
- Les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Reppe approuvé le 25 mars 2010. (zones rouges, oranges et bleues) – DG4.1.
- Les périmètres d'aléas de mouvements de terrain issu de l'étude CETE de 1979 – DG4.2.
- La servitude d'utilité publique AR3 liée aux magasins à poudre de l'Armée et de la Marine.

## **Article DG 4 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

### **4.1. Plan de Prévention des Risques Inondations applicable à la commune d'Ollioules**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations de la Reppe, approuvé par arrêté préfectoral du 25 mars 2010, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions

s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Le report du Plan de Prévention des Risques Inondation sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Le document graphique du PLU distingue trois types de zones :

- zone de risque fort (zones rouges),
- zone de risque moyen (zones orange),
- zone de risque faible (zones bleues).

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le P.L.U. sont conditionnées par la réglementation du P.P.R. annexé au P.L.U.

#### Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **4.2. Zones de risques de mouvements de terrains**

L'étude du Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) a réalisé en 1979 une étude des capacités géomorphologiques des sols pour évaluer l'aptitude des sols à la construction.

Cette étude d'aptitude des sols est annexée au dossier de Plan Local d'Urbanisme. Elle comporte une notice explicative et une carte de quantification des aléas de mouvements de terrains qui sont de plusieurs ordres :

- chutes de pierres et de blocs (CB),
- glissements de terrains (G),
- effondrements (E),
- tassements (T),
- fluages (F).

Pour les secteurs exposés à des risques de mouvements de terrains, l'article R111-2 s'applique, eu égard aux prescriptions qui seraient de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

L'intensité de l'aléa a été synthétisée en deux catégories de risques naturels :

##### **1/ La réglementation applicable dans les zones dites d'aléas forts (zones rouges) :**

Dans les secteurs identifiés en aléa fort sur le Plan local d'Urbanisme, les unités foncières concernées (totale ou partielle) ne peuvent pas recevoir de constructions nouvelles. Sont toutefois admis :

- les occupations et utilisations du sol permettant de réduire le risque de mouvements de terrain

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, sous réserve de ne pas aggraver le risque.

Pour les unités foncières partiellement concernées par le risque, les parties couvertes par l'aléa fort contribuent à la base de calcul des emprises réglementées par les articles de la zone au sein de laquelle elles se situent.

**2/ La réglementation applicable dans les zones dites d'aléas modérés (zones bleues) :** Dans les secteurs identifiés en aléa modéré sur le Plan Local d'Urbanisme, les unités foncières concernées (totale ou partielle) peuvent recevoir des constructions nouvelles dans les conditions de la réglementation du PLU, sous réserve que des parades face à l'aléa soient définies et mises en œuvre au moment du permis de construire.

#### **4.3. Servitude liée aux magasins à poudre de l'armée et de la marine**

La partie Sud-Est du territoire communal (Lagoubiran et le Quiez) est concernée par la servitude d'utilité publique AR3 liée aux magasins à poudre de l'Armée et de la Marine, appartenant au ministère de la Défense Nationale de la République française.

Dans le secteur soumis à servitude AR3, rappelé à titre indicatif sur le document de zonage du PLU, les demandes d'autorisation d'urbanisme font l'objet d'une consultation majorant le délai d'instruction de droit commun à 10 mois.

#### **4.4. Zone de bruit**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux des 27 mars 2013 et 1<sup>er</sup> août 2014 relatifs à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Elles concernent les catégories des voies et la largeur des secteurs affectés par le bruit en mètres, proches de l'A50, des RD 26, RD 206, RD 11, RD 92 et des voies communales.

#### **4.5. Risque dû au gaz**

Il est rappelé la présence de canalisations de gaz sur le territoire communal générant des contraintes particulières.

La consultation de GRT gaz est obligatoire pour tout projet de travaux à proximité des canalisations. Le demandeur ne peut débiter ses travaux qu'après avoir obtenu une réponse à sa DICT (Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux).

Il est rappelé l'interdiction de réaliser des immeubles de grandes hauteurs et des établissements recevant du public de plus de 100 personnes dans la zone de dangers graves.

| Canalisations                            | DN  | PMS (bar) | (1) zone de danger très grave – distance (m) (ELS) | (1) zone de danger grave – distance (m) (PEL) | (1) zone de danger significatif – distance (m) (IRE) |
|--|-----|-----------|--|---|--|
| Aubagne Toulon                           | 250 | 67.7      | 55   | 80  | 105  |
| Aubagne Toulon                           | 150 |           |  |   |  |
| Postes                                   |     |           |  |   |  |
| Ollioules les Frères Maristes – Coup PDT |     |           | 35   |   |  |
| Ollioules La Beaucaire – Coup DP         |     |           | 35   |   |  |

<sup>(1)</sup> zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

#### **ARTICLE DG 5 - ÉLÉMENTS BÂTIS ET PAYSAGERS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie **un certain nombre de bâtiments ou éléments remarquables, identifiés par un rond à fond rouge sur le plan du patrimoine bâti et végétal remarquables.**

Ont été également repérés, des éléments du patrimoine qui, sans être remarquables, présentent un intérêt particulier. Ils ont été identifiés comme patrimoine bâti signalé par un rond à fond blanc sur le plan du patrimoine bâti et végétal remarquables.

Conformément aux articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux réalisés sur un bâtiment protégé par le règlement du PLU doivent :

- Mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Respecter pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Les futurs travaux devront conserver, valoriser et ne pas altérer l'identité et le caractère architectural des constructions et éléments architecturaux.

Si le bâtiment a 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 qu'il a subies.

Le PLU identifie également **un cône de vue à préserver** (château de Montauban) : dans cet espace, les aménagements ne doivent pas altérer l'identité et le caractère du site et la vue sur le château. Les constructions y sont interdites.

Les documents graphiques du règlement font également apparaître des **éléments paysagers remarquables représentés par un pictogramme vert.**

Conformément à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Les projets ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables. Un périmètre devra être respecté autour des arbres concernés pour leur pérennité et leur développement.

#### **ARTICLE DG 6 - ESPACES VERTS PROTÉGÉS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur

préservation ». À ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) à conserver ou à réaliser dont le motif est indiqué en légende des plans graphiques.

**Les Espaces Verts Protégés sont inconstructibles. Des modifications ponctuelles sont autorisées sous les conditions suivantes :**

**6.1 : A titre exceptionnel, est admise la modification de l'E.V.P. aux conditions cumulatives suivantes, pour chaque ~~lot-ou~~ unité foncière :**

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (19 décembre 2016), c'est-à-dire n'ayant pas fait l'objet d'une division, et couverte à **85 % ou plus** d'E.V.P. :

1. Un maximum de 15 % de l'unité foncière peut recevoir des aménagements, installations et constructions, nonobstant la présence d'E.V.P., à condition que ces aménagements, installations et constructions soient regroupés en un seul tenant et de manière groupée.
2. L'unité générale de l'E.V.P doit être recrée, maintenue ou améliorée.
3. La qualité générale de l'E.V.P. doit être maintenue ou améliorée et ses plantations mises en valeur, qu'elles soient conservées ou remplacées.
4. Dans tous les cas, la continuité paysagère ne devra pas être interrompue.
5. Il ne peut être autorisé qu'un seul accès et sa desserte de largeur limitée (4m. max).

Dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (19 décembre 2016), c'est-à-dire n'ayant pas fait l'objet d'une division, et couverte à moins de 85 % d'E.V.P. :

1. Un maximum de 15 % de la superficie de l'E.V.P. de l'unité foncière peut faire l'objet d'un aménagement sans imperméabilisation du sol (cheminement piétonnier, clôture...). Au moins 85 % de la superficie de l'E.V.P. doit être maintenue végétalisée.
2. L'E.V.P. supprimé doit être restitué sur un espace contigu à l'E.V.P. conservé, à superficie au moins égale. Chaque sujet planté devra avoir une hauteur minimale de trois (3) mètres et une circonférence d'au moins 25/30 cm.
3. L'unité générale de l'E.V.P doit être maintenu ou amélioré.
4. La qualité de l'E.V.P. doit être maintenue ou améliorée et ses plantations mises en valeur, qu'elles soient conservées ou remplacées.
5. Dans tous les cas, la continuité paysagère ne devra pas être interrompue.
6. Il ne peut être autorisé qu'un seul accès et sa desserte de largeur limitée (4m. max).

Lors de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra présenter dans sa note paysagère les espaces verts impactés et les sujets végétaux qui devront être soit transplantés, soit compensés.

**6.2. Seuls sont admis dans les périmètres d'espaces verts protégés sans nécessité de compenser :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée.
- Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation de liaison publique ou de cheminement piéton public.

~~6.3 Les dispositions visées à l'alinéa 1 du 6.1 ne sont pas applicables dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (19 décembre 2016) couverte à plus de 75% par une trame d'Espace Vert Protégé. Dans ce cas, le pétitionnaire n'a pas de compensation à réaliser si l'imperméabilisation n'excède pas 25% de la surface de l'Espace Vert Protégé.~~

#### **ARTICLE DG 7- TRAME VERTE ET BLEUE**

La commune contribue à la réalisation de la trame verte et bleue par la protection des massifs Gros Cerveau et Croupatier, par les espaces verts protégés en zone urbaine (art 6 des Dispositions Générales) ainsi que les espaces boisés classés et la protection de la Reppe en zone naturelle, tels que définis dans SCoT Provence Méditerranée.

Les espaces boisés, les espaces verts, les zones agricoles et naturelles forment des corridors écologiques qui devront être préservés par des aménagements spécifiques (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Les aménagements des cours d'eau, des valats et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

#### **ARTICLE DG 8 – ESPACES PAYSAGERS URBAINS**

Il s'agit des espaces de respiration identifiés sur le plan de zonage. Un Espace Paysager Urbain ne comporte pas de construction en élévation et constitue, sur un ou plusieurs terrains, un ensemble paysager protégé pour sa fonction dans le paysage urbain, le maintien des équilibres écologiques et le cadre de vie des habitants (espace public, espace vert, espace de jeux....).

Aucune construction ne peut être édifiée sur l'espace paysager urbain.

Toutefois des aménagements mineurs peuvent être admis pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public et pour permettre la réalisation de liaisons douces et les accès nécessaires à la desserte des constructions.

#### **ARTICLE DG 9 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1 et 2 de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant dans la zone n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou sont sans objet à leur égard.

## **ARTICLE DG 10 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DEMOLIS**

Conformément à l'article L111-15 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, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

## **ARTICLE DG 11 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX OUVRAGES TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU RÉPONDANT A UN INTÉRÊT COLLECTIF**

### **11.1. Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (OTNFSP)**

Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille (transformateurs, chambres Télécom, signalisations routières, sécurité civile...) ou de faible emprise (pylône énergétique...).

Sauf dispositions expresses contraires, dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13. Sont également concernés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

### **11.2. Constructions et Installations nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (CINASPIC)**

L'article R 151-33 du Code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières (...) les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ». L'article R151-28 du Code de l'urbanisme précise les destinations et les sous-destinations des constructions qui sont soumises à des conditions particulières par le règlement (CINASPIC).

- Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition »

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10 et 13 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.



**11.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité**, ainsi que les exhaussements et affouillements qui leur sont liés sont autorisés.

#### **ARTICLE DG 12 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

#### **ARTICLE DG 13 – MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT (sauf dispositions particulières prévues dans chaque zone)**

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

**13.1. Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

**13.2. Pour chaque zone, les obligations suivantes en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :**

- La construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
- Le nombre d'aire de stationnement exigée est arrondi au nombre entier le plus proche.
- Dans le cas d'augmentation de la Surface de Plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la Surface de Plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aire de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.
- Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **ARTICLE DG 14 – MODALITÉS D'APPLICATION DES ARTICLES 6 DES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

Les articles 6 pour chaque zone concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murs de soutènement,
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

#### **ARTICLE DG 15 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE**

##### **1 – Le périmètre de mixité sociale**

A l'exception du secteur UAb, il est prévu sur l'ensemble du territoire communal, 30% de logements sociaux pour toute construction de plus de **42 6** logements, sauf pour la servitude de  
PLU d'Ollioules – Modification n°2

mixité sociale afférente à Piedardan où il est prévu 40% pour tout construction de plus de 5 logements.

## 2 - Dispositions applicables dans les servitudes de mixité sociale (SMS) au titre de l'art. L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par un numéro entouré.

La mise en œuvre de la servitude qui est prévue dans le règlement, en vertu de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, ces servitudes « ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

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 L152-2 et L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune ou une autre personne publique désignée par celle-ci.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre après la réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ; soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation

La liste des servitudes de mixité sociale est annexée au PLU.

Dans les servitudes et le périmètre de mixité sociale, la répartition des logements sociaux est définie au niveau global par le Programme local de l'habitat Toulon Provence Méditerranée, disponible sur [www.tpm-agglo.fr](http://www.tpm-agglo.fr).

Toute opération de construction doit se conformer au pourcentage de logements locatifs sociaux conventionnés. Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

## **ARTICLE DG 16 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET**

Les servitudes d'attente de projet sont définies par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

### **17.1. Présentation de la servitude**

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

### **17.2. Prescriptions réglementaires liées aux SAP**

Sont seulement autorisés dans les servitudes d'attente de projet les aménagements des surfaces libres non interdits à l'article 1 de la zone, soumises à déclaration ou à permis d'aménager. Sont autorisées également le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pourra excéder 30% de la surface de plancher

existante, à condition que la surface de plancher totale à la date d'approbation du PLU n'excède pas 300m².

| N° de la servitude | Justifications de la servitude   | Bénéficiaire      | Durée de la SAP |
|--------------------|--|-------------------|-----------------|
| SAP n°1            | Opération d'aménagement urbain- extension de la centralité du centre-ville- Clémenceau | Ville d'Ollioules | 5 ans           |
| SAP n°2            | Opération de rénovation urbaine entrée de ville RDN8                                   | Ville d'Ollioules | 5 ans           |

#### **ARTICLE 17 – CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le changement de destination des constructions est autorisé dans le respect de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ; c'est-à-dire, « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Ce changement de destination sera soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle rouge entouré d'un point orange.

#### **ARTICLE DG 18 – PROTECTION DES RESTANQUES**

Sur l'ensemble du territoire communal, dans la mesure du possible, tout projet doit rechercher la conservation et la protection des restanques.

#### **ARTICLE DG 19 – SERVITUDE DE DÉMOLITION**

Dans les zones UM, des bâtiments sont grevés d'une servitude de démolition, conformément à l'article L151-10° du Code de l'urbanisme.

« La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ».

Ces bâtiments sont représentés sur le plan de zonage par un pictogramme.

#### **ARTICLE DG 20- ORDURES MENAGERES**

Dans l'ensemble des zones U, dans les immeubles d'habitat collectif comportant plus de trois logements, des locaux poubelles devront être établis, suffisamment dimensionnés pour recevoir les conteneurs de produits recyclables et ordures ménagères.

#### **ARTICLE DG 21- ASSAINISSEMENT**

En application de l'arrêté du 21 juillet 2015 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016 concernant les systèmes d'assainissement collectif et les installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2kg/j de BBO5, l'implantation de dispositifs d'assainissement collectifs ou non collectifs de capacité supérieur à 20 équivalent-habitants (EH°) doit être interdite :

- à moins de 100 mètres des habitations et bâtiments recevant du public,
- dans les zones à usage sensible (périmètres de protection de captage d'eau alimentant une communauté humaine disposant d'une DUP, zone à proximité d'une baignade),
- à moins de 35 mètres d'un puits privé utilisé pour l'eau potable d'une famille et dûment déclaré auprès de la commune en application de l'article L.2224-9 du CGCT.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE DG 22- EXCLUSION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME</b> |
|---|

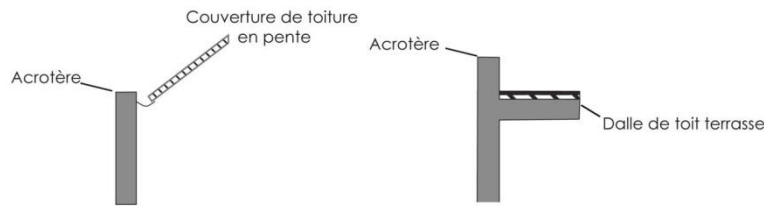
L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

Le présent règlement s'oppose, pour les articles 6, 7, 9 et 13 à ce principe dans l'ensemble des zones UD du PLU en raison du caractère « peu dense » du tissu urbain existant et sa sensibilité paysagère.

# **TITRE II – Lexique du PLU d'Ollioules**

Ce lexique, non exhaustif, a pour objet de préciser quelques définitions élaborées pour l'application du présent règlement et dispositions réglementaires applicables à toutes les zones.

- **Accès** : il s'agit de la limite telle que portail ou porte de garage, donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou partie de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.
- **Acrotère** : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.
- **Alignement** : Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : C'est un local secondaire de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel il est lié. Les annexes sont distantes du bâtiment principal mais elles doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions (ex. garage, poolhouse ...)
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2 mètres de hauteur et d'une circonférence de tronc d'un minimum de 25 cm, mesurés à 1 mètre du sol. Lorsqu'ils sont plantés dans les aires de stationnement, une fosse d'un volume d'1 mètre cube doit être prévue.
- **Bassin de rétention** : les eaux pluviales issues de surfaces imperméabilisées doivent être collectées par un réseau jusqu'au bassin de rétention. L'implantation devra être réalisée en partie basse du terrain dans une zone présentant une capacité d'infiltration suffisante. Le pétitionnaire doit s'assurer que le bassin soit implanté au niveau d'un secteur présentant un sous-sol perméable (le bassin ne sera pas implanté au contact direct d'une dalle calcaire par exemple). Un sondage pourra être réalisé pour s'assurer de la faisabilité du bassin.  
La capacité de rétention doit être de  $10\text{m}^3/100\text{m}^2$  imperméabilisés (selon les exigences du Service des eaux et des Milieux Aquatiques du Var).

#### **Calcul des surfaces imperméabilisées :**

Prendre la surface des toitures avec un coefficient de majoration de 5%

Ajouter les surfaces des terrasses

Multiplier le total par  $100\text{l/m}^2$  (pluviométrie régionale)

Vous obtenez le volume à stocker en  $\text{m}^3$

Le pétitionnaire peut proposer d'autres solutions de rétention des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le dispositif de rétention des eaux doit être localisé sur le plan masse. Il est également conseillé :

- de fournir à l'appui des demandes d'autorisation une note de calcul accompagnée d'une notice technique du procédé retenu (calcul des surfaces imperméabilisées, choix technique du dispositif de rétention et calcul du volume stocké)
- lors de la réalisation du bassin, de prendre des photos attestant de la bonne exécution de l'ouvrage. Elles pourront être présentées à l'appui de la déclaration attestant d'achèvement et la conformité des travaux

- **Bâti existant non conforme** : Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- **Bâtiment** : Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé 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, et de constructions attenantes.
- **Carrières** : Sont considérées 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.
- **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.  
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.  
Voir également la définition de mur de soutènement.
- **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, les clôtures....
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.

- **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.
- **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 usage 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.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** : Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social,
  - les établissements d'action sociale,
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
  - les établissements sportifs à caractère non commercial,
  - les lieux de culte,
  - les parcs d'exposition,
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

**Construction à usage d'hébergement hôtelier** : Il s'agit des 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** : Critères de définition de l'exploitation agricole :

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 la 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.

### **Constructions directement nécessaires et liées à une 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.

Exemples de pièces susceptibles d'être fournies :

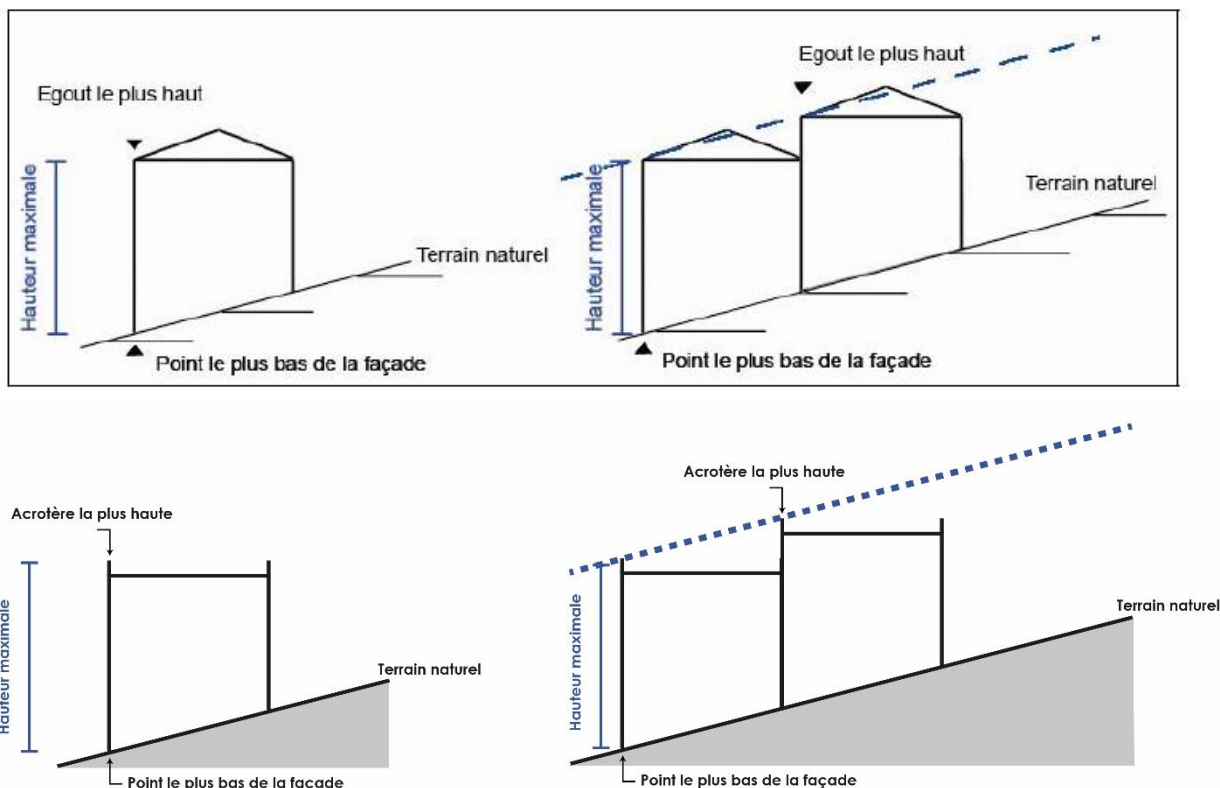
- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins 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

- **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.
- **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, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.  
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus de l'emprise au sol, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, et les piscines (bassins et margelles).
- **Emprise publique** : Elle recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **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. 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 les articles L.130-1 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Espace libre** : L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est constitué par les surfaces indemnes de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni places de stationnement, ni terrasse imperméabilisée, ni piscine...). Un espace libre est donc soit un espace vert de pleine terre destiné à rester ou à être végétalisé, soit une zone aménagée mais perméable.
- **Espace vert de pleine terre** : Espace intégralement non imperméabilisé pouvant permettre une infiltration des eaux précipitées et complanté d'un arbre de haute tige par tranche de 40 m<sup>2</sup> d'espace vert. Chaque sujet planté devra avoir une hauteur minimale de trois (3) mètres et une circonférence d'au moins 25/30 cm.
- **Espaces verts protégés**  
Dans les espaces protégés existants, les arbres devront être conservés notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre.  
Dans les espaces verts protégés à réaliser, identifiés au document graphique sous forme de périmètre, au moins un arbre de haute tige de 2 mètres doit être planté pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain compris dans ledit périmètre.
- **Extension** : aménagement(s) attenant(s) au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel il(s) s'intègre(nt).
- **Hauteur** :  
Dans les **zones urbaines** (U), à l'exception de la zone UDp, la hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère (croquis ci-après).



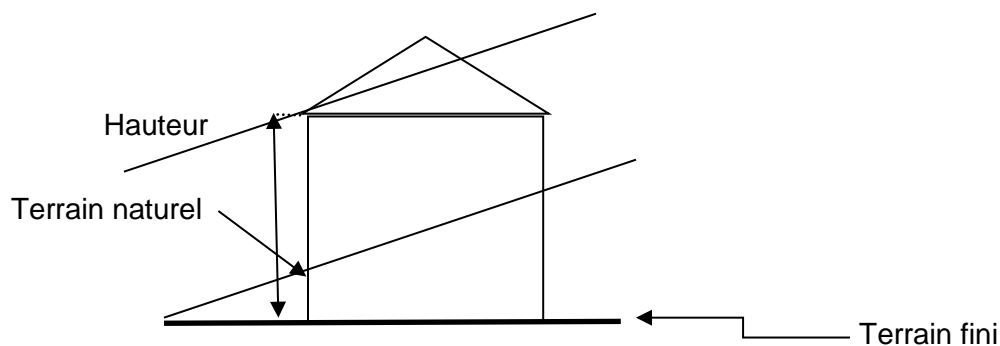
Dans le cas d'une toiture monopente, la hauteur maximale est mesurée du sol naturel au faitage de la toiture la plus haute.

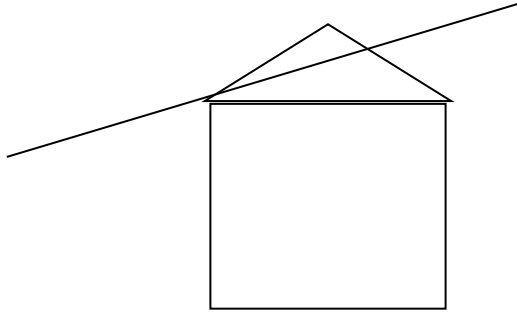
Dans les zones UDp, agricoles (A) et naturelles (N), la hauteur de toute construction est mesurée à partir du niveau du sol fini jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère selon un axe vertical.

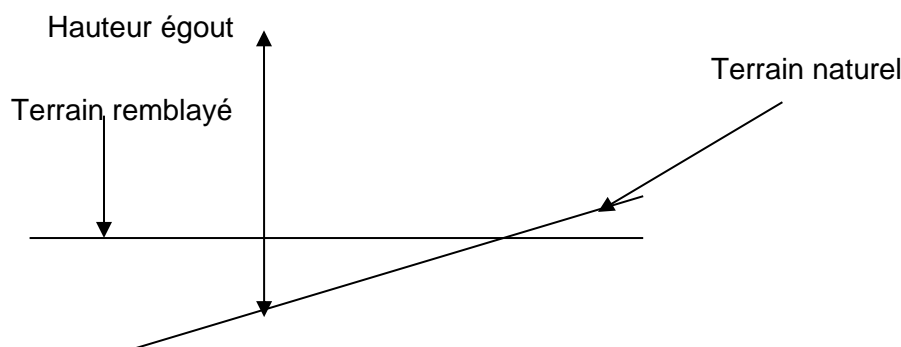
Par sol fini on entend :

- soit le terrain obtenu après terrassement lorsque la construction a nécessité un déblai sur le terrain, à l'exclusion des parkings enterrés totalement en sous-sol
- soit le terrain naturel avant terrassement lorsque la construction a nécessité un remblai sur le terrain initial

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel ou fini, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur de l'égout ou acrotère absolue.

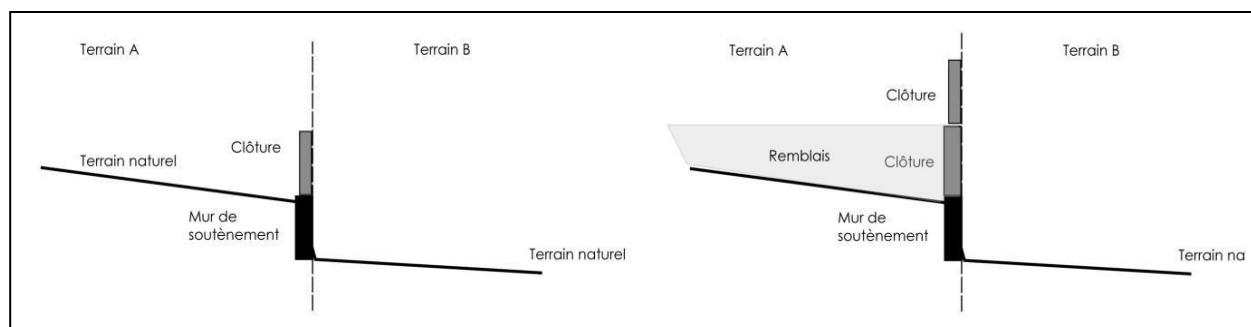




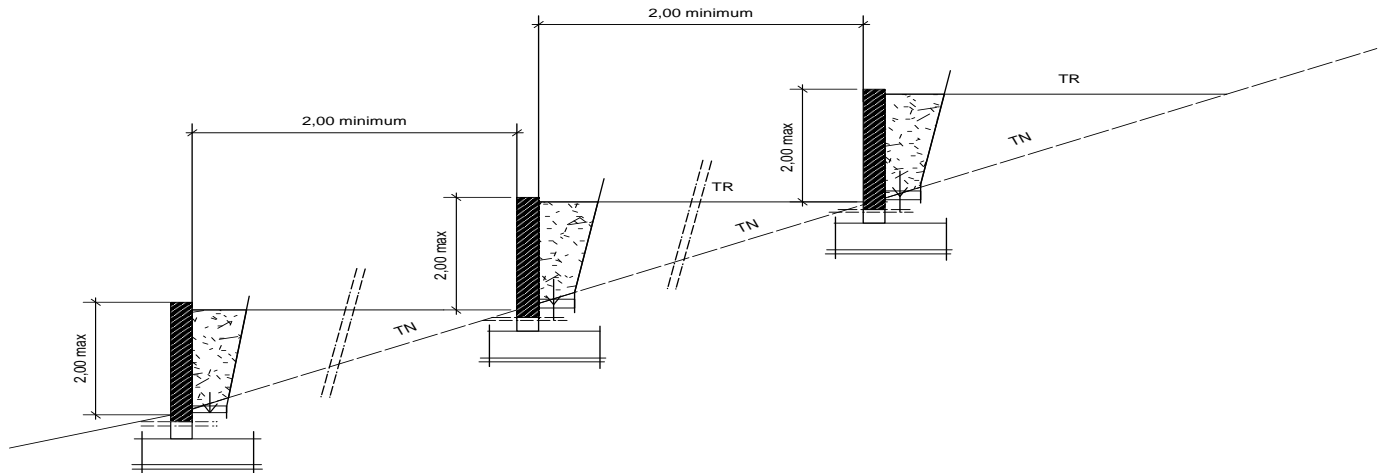


La hauteur se calcule également en niveaux.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement** : 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.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 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 remblai. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

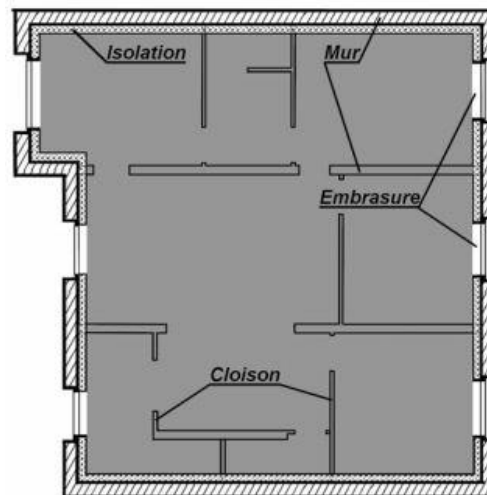


- Hauteur du mur retenant des terres : 2,00m maximum avec un intervalle compris entre les deux murs de 2,00m minimum
- camouflage du mur retenant des terres, par une végétation grimpante ou arbustive au pied du mur
- habillage du mur par un parement de pierres sèches hourdées en fond de joints (à voir pour les murs de restanques existantes)



- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule. Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme. Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- **Remblai** : 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 droit du débord de toiture de la construction, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Sol naturel** : Il s'agit du sol préexistant avant tout travaux.

- **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 :
  - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
  - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
  - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
  - 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,
  - des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
  - 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 L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
  - 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,
  - 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.
- **Transport collectif en site propre** : Il s'agit d'un transport en commun qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé.

# **Titre III - Dispositions applicables aux zones urbaines**

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »





## ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine patrimoniale du centre-ville, correspondant au centre ancien d'Ollioules.

Elle comprend deux sous-secteurs,

- la zone UAa correspondant au périmètre du projet urbain dit « projet Pichaud »
- la zone UAb correspondant au périmètre du projet urbain dit « projet Malraux-Lemoyne »

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement.

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes d'attente de projet et de mixité sociale, aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

### **ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible un terrain doit être situé en bordure d'une voie publique.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation 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 réglementaire.

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

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence. En aucun cas, elle ne doit se déverser sur le domaine public.

#### **b) Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés afin de ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval (voir lexique). Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur UA, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics et à celui des voies modifiées ou à créer telles qu'elles sont définies sur les documents graphiques, sauf pour les CINASPIC, lorsque l'intérêt général le justifie.

Les mêmes règles s'appliquent en bordure des voies privées, le nu des façades des immeubles bâtis, situés de part et d'autre du terrain à construire, se substituant à l'alignement.

Toutefois, la construction en retrait est autorisée :

- si elle est susceptible de contribuer à l'amélioration de l'aspect architectural de la voie,
- dans le cas de construction d'une piscine non couverte,
- dans le cas d'aménagement d'une construction existante située en retrait de l'alignement et d'extension mesurée de celle-ci.

Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et espaces publics existants et à celui des voies modifiées ou à créer.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans le secteur UA, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximum de 15 mètres comptés de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en bordure des voies privées.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, aucune construction ne peut s'implanter

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Dans les secteurs UAa et UAb, des retraits pourront être adaptés jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative dans le cadre d'un projet global présentant d'une composition architecturale d'ensemble cohérente.

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

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres, à moins qu'ils ne soient contigus.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage de piscine non couverte (y compris leurs équipements annexes, blocs techniques...).

En outre, cette règle n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée d'une construction existante.

Dans les secteurs UAa et UAb, des implantations différentes pourront être adaptées dans le cadre d'un projet global présentant d'une composition architecturale d'ensemble cohérente

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder**

- a) 15 mètres dans la zone UA
- b) Cette hauteur peut être portée à 18 mètres dans les secteurs UAa et UAb pour 30% de la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions.

Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...).

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Elles devront respecter les caractéristiques des maisons traditionnelles du centre-ville. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

### **11.2. Façades, revêtements**

Toutes les façades d'une construction doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel.

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

En zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb, l'isolation de façades par l'extérieur n'est pas autorisée.

### **11.3. Les ouvertures**

Les ouvertures doivent être de dimension et de proportion identiques à celle des maisons traditionnelles du centre-ville.

Toutefois, une exception sera faite pour les locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée.

### **11.4. Les balcons**

Les balcons seront intégrés dans la masse de l'immeuble sous forme de loggias.

### **11.5. Les couvertures**

Les couvertures seront simples généralement à deux pentes opposées, leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Les matériaux de couverture à privilégier seront les tuiles rondes, tuiles canal de terre cuite.

Dans le centre historique, dans le champ de visibilité d'un monument historique, les terrasses en toiture tropéziennes ne sont pas autorisées. Dans les autres cas, lorsqu'elles sont autorisées, le revêtement de protection du sol aura l'aspect de la terre cuite.

Dans le centre historique, dans le champ de visibilité d'un monument historique, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des bâtiments anciens sont interdits. Lorsqu'ils sont autorisés, les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent être intégrés dans la toiture.

### **11.6. Éléments de superstructure**

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

#### **11.7. Les devantures**

Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue.

#### **11.8. Les enseignes**

Les enseignes doivent s'intégrer à l'aspect du bâtiment et à l'aspect général de la rue.  
Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur.

#### **11.9. Aménagements extérieurs**

Les menuiseries et les volets doivent être de type traditionnel en bois peint dans une couleur qui s'harmonise avec l'environnement avoisinant.

#### **11.10. Les clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Les clôtures peuvent être composées de dispositif à claire-voie.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture.

#### **11.11. Les climatiseurs**

En façade, les climatiseurs ne sont pas autorisés en saillie.

- lorsque les maçonneries sont faites de moellons de ciment ou béton, le condenseur peut être encastré dans les murs. Il sera alors masqué par une grille à ventelles, de la même teinte que les enduits.
- pour les commerces ou autres activités, et sur les constructions anciennes, les climatiseurs sont à encastrer dans les châssis vitrés existants, en allèges ou en impostes, ou même derrière les volets
- la bouche de ventilation est autorisée sous réserves qu'elle ne dépasse pas 30cm de diamètre et qu'elle soit encastrée dans la façade.
- en toiture, les climatiseurs devront être habillés comme les souches de cheminées

Dans tous les cas, le système d'alimentation doit être traité afin de s'intégrer parfaitement.

### **11.12. Antennes paraboliques.**

Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...).

Elles devront être disposées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

#### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est imposé une place de stationnement par logement créé. Cette obligation n'est pas applicable lors des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.**

#### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres (oliviers, cyprès...).

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UB**

La zone UB est une zone urbaine de centralité.

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

### **ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

### **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Le pourcentage maximum de pente ne pourra excéder 18%



Pour les accès en pente, un pallier de 4% de pente sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

### **3.2. Voirie**

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation 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 réglementaire. Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence.

En aucun cas, elles ne doivent se déverser sur le domaine public.

#### **b) Eaux pluviales**

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (voir lexique). Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer par la production de plans et de notes de calcul appropriés.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Les constructions doivent se reculer à une distance minimale :**

- de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe,
- de 10 mètres de l'axe des voies publiques,
- de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Par exception, Rue de la République, lorsque l'unité foncière ou le lot, est encadrée par au moins deux voies, cette règle ne s'applique que sur la Rue de la République. Sur l'autre ou les autres voies, l'article 7 se substitue à l'article 6.

### **6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).
- En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.
- Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante

### **6.3. Les portails d'accès aux propriétés**

Ils seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative à l'air libre, a été créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire ou sur un terrain en contiguïté immédiate de celui sur lequel la construction est projetée. Toutefois, cette règle est sans objet dans le cas d'un aménagement ou d'une extension limitée d'une construction existante et/ou de configuration topographique de la parcelle rendant cet aménagement impossible.

### **6.4. Les piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent se reculer d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite de propriété qui s'y substitue.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ou de lot doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).
- b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.
- c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.

### **7.3. Implantation des garages :**

Les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives, en dehors des marges d'isolement fixées en bordure des voies. En aucun cas leur hauteur ne devra dépasser 3,20 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère, et leur longueur sur la limite séparative sera au maximum de 8 mètres. En cas d'implantation sur plusieurs limites séparatives, la longueur cumulée des façades sera au maximum de 10 mètres. Dans tous les cas, ils devront être en extension doivent être en extension des constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

### **7.4. Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes, y compris les margelles, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Cette règle n'est pas applicable pour les piscines (y compris leurs constructions annexes : bloc technique...).

Les garages doivent être en extension des constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière ou du lot.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder**

- a) 12 mètres dans la zone UB, cette hauteur étant portée à 15 mètres pour les CINASPIC indiqués à l'article DG 12.
- b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments.

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## **ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

### **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...).

Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

### **11.3. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 30 et 35 %.

Les tuiles doivent être du type canal, rondes ou tuiles romanes.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, **si elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée** ~~elles ne concernent qu'une faible partie de la construction~~. Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

### **11.4. Aménagements extérieurs**

Les annexes doivent être contiguës aux constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

### **11.5. Les clôtures, talus, murs de soutènement**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long, et leur traitement.

#### **11.5.1. Exécution des clôtures – règle générale**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté

d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Une exception est prévue pour les murs en pierre visibles de la voie qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

#### **11.5.2. Exécution des clôtures d'alignement – règles particulières**

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

#### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est imposé :

- deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
- une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- une place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- une place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- deux places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- deux places par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- huit places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou d'artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- dix places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

~~Le nombre de places de stationnements exigé en application des ratios fixés ci-dessus est réduit de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs places de stationnements en sous-sol ou en silo et qu'elles ne sont pas boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.~~

Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit ~~à~~ de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs stationnements en sous-sol ou en silo et non boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.

~~10%-5%~~ des besoins en surface de stationnements devra être affecté aux 2 roues (1 place de stationnement véhicule = 25m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris les dégagements).

Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place.

Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.

#### **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il est admis, pour contribuer à la réalisation de la trame verte et bleue d'Ollioules de regrouper la végétalisation des unités foncières pour composer des massifs nouveaux ou des linéaires végétaux supplémentaires (art DG 7).

##### **13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

20 % de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Tout olivier déplacé doit être transplanté sur le terrain même.

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine mixte (majoritairement collectif). Elle comprend un secteur UCa correspondant au secteur « le Quiez » pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation a été définie

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe au présent règlement.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale, aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, ainsi qu'aux servitudes liées aux magasins à poudre de l'Armée et la Marine tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

### **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la

voie où la gêne pour la circulation est moindre. Le pourcentage maximum de pente ne pourra excéder 18%

Pour les accès en pente, un pallier de 4% de pente sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

### **3.2. Voirie**

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il en existe un, et l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence. En aucun cas, elle ne doit se déverser sur le domaine public.

#### **b) Eaux pluviales**

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (voir lexique). Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer par la production de plans et de notes de calcul appropriés.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.



## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Dans la zone UC : toute construction doit respecter un recul minimal :**

- de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe,
- de 10 mètres de l'axe des voies publiques,
- de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

**6.2. Dans la zone UCa**, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

### **6.3. Des implantations différentes peuvent être admises**

a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.

c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.

### **6.4. Les portails d'accès aux propriétés**

Ils seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative à l'air libre, a été créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire ou sur un terrain en contiguïté immédiate de celui sur lequel la construction est projetée. Toutefois, cette règle est sans objet dans le cas d'un aménagement ou d'une extension limitée d'une construction existante et/ou de configuration topographique de la parcelle rendant cet aménagement impossible.

### **6.5. Les piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent se reculer d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite de propriété qui s'y substitue.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du terrain ou de lot doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans la zone UCa, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à ce secteur.

## **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).
- b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.
- c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.

## **7.3. Implantation des annexes**

Les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives, en dehors des marges d'isolement fixées en bordure des voies. En aucun cas leur hauteur ne devra dépasser 3,20 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère, et leur longueur sur la limite séparative ou la limite de lot sera au maximum de 8 mètres. En cas d'implantation sur plusieurs limites, la longueur cumulée des façades sera au maximum de 10 mètres.

## **7.4. Implantation des piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

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

**8.1. Dans la zone UC**, la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Cette règle est sans objet pour les constructions à usage de piscine (y compris leurs constructions annexes : bloc technique...).

**8.2. Dans la zone UCa**, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

**8.3. Les garages non implantés sur la limite séparative** doivent être attenants aux constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone UC, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UCa, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### 10.2. Hauteur absolue – elle ne pourra excéder

a) Dans le secteur UC, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres. Cependant elle pourra atteindre 12 mètres pour les CINASPIC indiqués à l'article DG 12.

b) Dans la zone UCa, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur

c) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...).

### 10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## ARTICLE UC 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

### 11.2. Façades - Revêtements

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...).

Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

### 11.3. Les couvertures

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 30 et 35 %.

Les tuiles doivent être du type canal, rondes ou tuiles romanes.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si ~~elles ne concernent qu'une faible partie de la construction~~ **elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée**. Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

#### **11.4. Les clôtures, talus, murs de soutènement**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long, et leur traitement.

##### **11.4.1. Exécution des clôtures – règle générale**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Une exception est prévue pour les murs en pierre visibles de la voie qui doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique

##### **11.4.2. Exécution des clôtures d'alignement – règles particulières**

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

### **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12.1. Le stationnement automobile**

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

Il est imposé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,

- une place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...)
- une place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques)
- deux places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- deux places par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- huit places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou d'artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.
- dix places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit **à de 20%** pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs stationnements en sous-sol et non boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.

**40%-5%** des besoins en surface de stationnement devra être affecté aux 2 roues.

Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place.

1 place de stationnement = 25m<sup>2</sup> y compris dégagements.

**Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.**

#### **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il est admis, pour contribuer à la réalisation de la trame verte et bleue d'Ollioules de regrouper la végétalisation des unités foncières pour composer des massifs nouveaux ou des linéaires végétaux supplémentaires (art DG 7).

##### **13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

Dans la zone UC, 40 % de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Tout olivier déplacé doit être transplanté sur le terrain même.

Dans la zone UCa, les principes d'espaces verts de respiration devront respecter les dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur

##### **13.2. Intégration des aires de stationnement**

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés peuvent correspondre à des espaces verts sur construction.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b> |
|--|

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> |
|---|

Non réglementé

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b> |
|---|

Non réglementé



## ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine résidentielle comprenant des secteurs UDa, UDb et UDp avec des objectifs d'imperméabilisation des sols différents.

4 hameaux ont été créés en zone UDb et UDp. Il s'agit des hameaux :

- **UDb-H1** : le hameau agricole de la Courtine UDb H1 est un secteur accueillant les corps de fermes, classés bâtiments remarquables et accueillant encore aujourd'hui plusieurs exploitations agricoles. Ce hameau partage toujours des équipements communs comme le patèque ou le puits. La Ville souhaite permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation par la création de ce hameau.
- **UDb-H2** : le hameau de la Ripelle et du Trianon, au nord du centre-village le long de la RDn8 (Gorges d'Ollioules). Il s'agit d'un secteur d'habitat ancien, dense qui s'est développé autour d'un ancien moulin.
- **UDb-H3** : le hameau de la Peire Pigne, Route de Sanary, ancien hameau agricole, accueillant des bâtiments classés remarquables.
- **UDp-H1** : il s'agit des constructions édifiées par les fondateurs de Centre Culturel de Châteauvallon, témoignages d'un style architectural mais aussi d'un mode de vie. Ce hameau doit permettre d'accueillir de nouvelles constructions, de faible importance sur ce périmètre de faible ampleur. Ce sous-secteur est exclusivement réservé à l'habitat.

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2.2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du PLU.
- Dans les hameaux, et à l'exception du Hameau UDb-H2, les constructions et installations qui ne seraient pas destinées à l'habitation.



## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1 Dans tous les secteurs UD sont autorisés :**

Les activités, les installations, les aménagements, ouvrages, constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés.

Les constructions, installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

### **2.2. Dans les secteurs UDa et UDb, sont autorisées :**

- Les constructions et installations à usage d'habitat, de commerces, de bureaux.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Dans le Hameau UDb-H2, seules les constructions et installations destinées à l'habitat et au commerce sont autorisées.

### **2.3 Dans les secteurs UDp :**

Seules sont autorisées les constructions et installations destinées à l'habitat.

## **ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Pour les accès en pente, un pallier de 4% sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

### **3.2. Voirie**

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. Le pourcentage maximum de pente ne pourra excéder 18%.

Pour les accès en pente, un pallier de 4% de pente sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un, et l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, la mise en œuvre d'une installation non collectif répondant aux prescriptions réglementaires pourra être envisagée, après validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) intercommunal.

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence. En aucun cas, elle ne doit se déverser sur le domaine public.

#### **b) Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel sans stagnation des eaux pluviales (voir lexique).

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des dispositifs qu'il envisage d'installer par la production de plans et de notes de calcul appropriés.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval conformément aux dispositions du Code Civil.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Toute construction doit respecter un recul minimal de :**

- de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe,
- de 10 mètres de l'axe des voies publiques,
- de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

### **6.2. Des implantations différentes peuvent être admises**

a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.

c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.

### **6.3. Les portails d'accès aux propriétés**

Ils seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative à l'air libre, a été créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire ou sur un terrain en contiguïté immédiate de celui sur lequel la construction est projetée. Toutefois, cette règle est sans objet dans le cas d'un aménagement ou d'une extension limitée d'une construction existante et/ou de configuration topographique de la parcelle rendant cet aménagement impossible.

### **6.4. Les piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent se reculer d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite de propriété qui s'y substitue.

### **6.5 : les locaux de regroupement des Ordures ménagères**

Les locaux de regroupement des Ordures Ménagères pourront être implantés à l'alignement des voies, en dehors des emprises de circulation des piétons et véhicules, sous réserve qu'ils soient intégrés à la clôture.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ou de lot doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres dans le secteur UDa,
- 6 mètres dans le secteur UDb,
- 8 mètres dans le secteur UDp.

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.
- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.
- En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.
- Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.

### **7.3. Implantation des garages**

A l'exception des secteurs UDb et UDp, les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives, en dehors des marges d'isolement fixées en bordure des voies. Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas dépasser 3,20 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère **par rapport au terrain naturel**, et leur longueur sur la limite séparative sera au maximum de 8 mètres. En cas d'implantation sur plusieurs limites, la longueur cumulée des façades sera au maximum de 10 mètres. Les garages doivent être en extension des constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

### **7.4. Implantation des piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

### **7.5 : les locaux de regroupement des Ordures ménagères**

les locaux de regroupement des Ordures ménagères pourront être implantés sur une limite séparative sous réserve qu'ils soient intégrés à la clôture donnant sur la voie.

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

- En UDa, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres
- En UDb : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale à 10 mètres
- En UDp : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale à 15 mètres

Cette règle est sans objet pour les piscines (y compris leurs constructions techniques annexes).

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UDa, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.

Dans les secteurs UDb, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 17% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.

Dans les secteurs UDp, l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 12% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.

Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Dans les zones UDa et UDb:

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

a) La hauteur ne pourra excéder 7 mètres.

b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édifices d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc....)

## **10.2. Dans les secteurs UDp :**

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du niveau du sol fini jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère selon un axe vertical.

Par sol fini on entend :

- soit le terrain obtenu après terrassement lorsque la construction a nécessité un déblai sur le terrain, à l'exclusion des parkings enterrés totalement en sous-sol
- soit le terrain naturel avant terrassement lorsque la construction a nécessité un remblai sur le terrain initial

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

- a) La hauteur ne pourra excéder 4 mètres et 6 mètres sur 30% de l'emprise du bâtiment.
- b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc....)

## **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...) ainsi que pour les constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute.

# **ARTICLE UD 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

## **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux. En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits. Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales

## **11.2. Façades - Revêtements**

En UDb : Chaque façade, avec ou sans décroché(s), devra avoir une longueur inférieure à 25 mètres

En UDp : Chaque façade, avec ou sans décroché(s), devra avoir une longueur inférieure à 20 mètres

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de la voie. Ils doivent être masqués et en pied de façade. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

### **11.3. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 30 et 35 %.

Les tuiles doivent être du type canal, rondes ou tuiles romanes.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si ~~elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée~~ ~~elles ne concernent qu'une faible partie de la construction~~. Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

### **11.4. Les clôtures, talus, murs de soutènement**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long, et leur traitement.

Dans tous les cas, les murs en pierre visibles de la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique

Dans le site classé du Baou, afin de préserver le caractère naturel et paysager, les clôtures en maçonnerie avec fondations sont interdites.

#### **11.4.1. Exécution des clôtures – règle générale**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.
- 

Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

#### **11.4.2. Exécution des clôtures d'alignement – règles particulières**

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre

- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures de protection des établissements publics de sécurité.

## 11.5 Les locaux de regroupement des Ordures ménagères

Les locaux de regroupement des Ordures ménagères peuvent être intégrés dans la clôture bordant la voie sous réserve de leur parfaite intégration, notamment en termes architectural et paysagère. Leur aspect architectural ne devra pas mettre en évidence leur fonction.

### ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est imposé :

- deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
- une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- une place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- une place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- deux places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- deux places par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- huit places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou d'artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- dix places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.



Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs stationnements en sous-sol et non boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.

~~10%~~ 5% des besoins en surface de stationnement doivent être affectés aux 2 roues.

1 place de stationnement = 25m<sup>2</sup>, y compris les dégagements.

Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place.

Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.

#### **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il est admis, pour contribuer à la réalisation de la trame verte et bleue d'Ollioules de regrouper la végétalisation des unités foncières pour composer des massifs nouveaux ou des linéaires végétaux supplémentaires (art DG 7).

Pour les secteurs UDa : 20 % de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre et 20% en espace vert de pleine terre.

Pour les secteurs UDb : 20% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre et 30% en espace vert de pleine terre.

Pour les secteurs UDp : 15% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre et 45% en espace vert de pleine terre.

Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

#### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b> |
|---|

Non réglementé.





## ZONE UE

La zone UE est destinée à l'accueil des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC).

Elle comporte deux secteurs :

- Le secteur UEa correspondant aux CINASPIC contigües au centre-ville,
- Le secteur UEb correspondant aux CINASPIC excentrées, dont il appartient de maîtriser la morphologie urbaine
- Le secteur UEc correspondant aux ouvrages des infrastructures de circulation structurantes. Dans ce secteur, les activités, les installations, les aménagements, ouvrages, constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés sont autorisés.

Ces équipements, servant l'intérêt général, sont souvent composés de volumes construits importants impliquant une réglementation spécifique.

### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'habitations autres que celles mentionnées à l'article UE2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles.

### ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Conditions particulières de réalisation des constructions à usage d'habitation

Les locaux à usage d'habitation sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation, la surveillance ou la gestion de l'équipement collectif autorisé.

Les locaux à usage de commerce et de bureaux sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation et l'animation de l'équipement collectif autorisé.

#### 2.2 Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

Les activités, les installations, les aménagements, ouvrages, constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés

### **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Le pourcentage maximum de pente ne pourra excéder 18%

Pour les accès en pente, un pallier de 4% de pente sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

#### **3.2. Voirie**

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

### **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un, et l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence.

En aucun cas, elles ne doivent se déverser sur le domaine public.

##### **b) Eaux pluviales**

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation

directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (voir lexique). Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer par la production de plans et de notes de calcul appropriés.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

#### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Dans les secteurs UEa et UEC, les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

**6.2.** Dans le secteur UEb, les bâtiments doivent se reculer à une distance minimale :

- de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe,
- de 10 mètres de l'axe des voies publiques,
- de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Par dérogation, des implantations différentes peuvent être admises en fonction de l'équipement envisagé, pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1.** Pour les secteurs UEa et en UEc, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

**7.2.** Pour les secteurs UEb, les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

**7.3.** Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

**10.2.** Dans les secteurs UEa et UEb, la hauteur absolue ne pourra excéder :

- a) 12 mètres pour les CINASPIC indiqués à l'article DG 11.
- b) 7 mètres pour les autres occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- c) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édifices d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...).

**10.3.** Des hauteurs différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

##### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.



## **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

## **11.3. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 30 et 35 %. D'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Les tuiles doivent être du type canal, rondes ou tuiles romanes.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si ~~elles ne concernent qu'une faible partie de la construction.~~  
**elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée**

Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

## **11.4. Aménagements extérieurs**

Les annexes doivent être contigües aux constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

## **11.5. Les clôtures, talus, murs de soutènement**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture.

### **11.5.1. Exécution des clôtures – règle générale**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées soit par des grillages verts ou des grilles, soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

### **11.5.2. Exécution des clôtures d'alignement – règles particulières**

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.

- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

#### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les besoins des stationnements doivent être satisfaits en fonction de la nature de l'équipement.

#### **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans les secteurs UEa, les espaces libres de construction devront être plantés.

Dans les secteurs UEb, 20 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert.

Dans les secteurs UEC, cet article est sans objet.

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UF**

La zone UF regroupe les sites économiques mixtes d'Ollioules (bureaux, commerces, entrepôt, artisanat, équipements hôteliers, industries non polluantes, habitat...). Elle comprend sept secteurs particuliers.

- UFa : sont autorisées les commerces et l'habitat
- UFb : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les équipements hôteliers et les bureaux.
- UFc : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les industries non polluantes et les bureaux
- UFd : sont autorisés les commerces, l'artisanat et les industries non polluantes
- UFe : sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers
- UFG : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les bureaux et les équipements hôteliers
- UFh : sont autorisés les commerces, les entrepôts, les équipements hôteliers et les bureaux

### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2 sont interdites et en particulier :

- les dépôts de quelque nature que ce soit,
- les activités, les constructions abritant des installations soumises à la législation des établissements classés susceptibles de créer des nuisances sonores et/ou olfactive et/ou polluantes
- les commerces alimentaires d'une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup> dans les zones UFa, UFb, UFc, UFd et UFh

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **2.1 Sur l'ensemble des secteurs de la zone UF :**

- le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le rez-de-chaussée des bâtiments devra être affecté à des commerces et services. Ces dispositions concernent le rez-de-chaussée de la façade implantée sur la voie concernée par le linéaire,
- seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone,
- Sont autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition que leur surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit supérieure à 50m<sup>2</sup> et sans que cette extension ne puisse excéder 30% de surface de plancher existante,
- Sont autorisées les travaux de confortation et de réhabilitation des immeubles existants.
- les activités, les installations, les aménagements, ouvrages, constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés,

- Sont autorisées les constructions, installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public (téléphone...),
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2.2 : Dans les secteurs suivants, sont admis à l'exclusion de toute autre destination :**

- UFa : les constructions et installations à usage de commerces et d'habitat
- UFb : les constructions et installations à usage de commerce, artisanat, équipements hôteliers et bureaux.
- UFc : les constructions et installations à usage de commerce, artisanat, industries non polluantes et bureaux
- UFd : les constructions et installations à usage de commerce, artisanat et industries non polluantes
- UFe : les constructions et installations à usage de commerce, entrepôts et équipements hôteliers
- UFg : les constructions et installations à usage de commerce, artisanat, bureaux et équipements hôteliers
- UFh : les constructions et installations à usage de commerce, entrepôts, équipements hôteliers et bureaux

|   |
|---|
| <h2><b>ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b></h2> |
|---|

### **3.1 Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Le pourcentage maximum de pente ne pourra excéder 18%

Pour les accès en pente, un pallier de 4% de pente sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

Un terrain desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existante à la date d'approbation du P.L.U. est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 4 mètres de large minimum et sous réserve du respect des règles spécifiques du secteur.

### **3.2. Voirie**

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant 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 privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT</b> |
|--|

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un, et l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence.

En aucun cas, elles ne doivent se déverser sur le domaine public.

##### **b) Eaux pluviales**

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (voir lexique). Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer par la production de plans et de notes de calcul appropriés.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

La mise en œuvre d'un prétraitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection en milieu naturel. Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation doivent, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

## **ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Les constructions doivent se reculer à une distance minimale**

- de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe,
- de 10 mètres de l'axe des voies publiques,
- de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation. Dans le secteur UFg, cette distance est portée à au moins 10 mètres.

### **6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.

c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.

### **6.3. Les portails d'accès aux propriétés,**

Ils seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative à l'air libre, a été créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire ou sur un terrain en contiguïté immédiate de celui sur lequel la construction est projetée. Toutefois, cette règle est sans objet dans le cas d'un aménagement ou d'une extension limitée d'une construction existante et/ou de configuration topographique de la parcelle rendant cet aménagement impossible.

### **6.4. Les piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent se reculer d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises existantes, sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ou de lot doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises**

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute
- En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.
- Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante.
- En secteurs UFc et UFg, sont autorisées, sur au maximum deux limites séparatives, les installations ou constructions nécessaires à la mise en œuvre de protection phonique liés aux nuisances sonores des quais de livraison et à l'approvisionnement des commerces. Cette disposition ne s'applique qu'aux constructions à usage de commerces existantes à la date d'approbation du PLU (19 décembre 2016).

### **7.3. Implantation des garages liés à l'habitation dans les secteurs UFg**

Dans les secteurs UFg, les garages liés à l'habitation peuvent être implantées sur les limites séparatives, en dehors des marges d'isolement fixées en bordure des voies. En aucun cas leur hauteur ne devra dépasser 3,20 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère, et leur longueur sur la limite séparative sera au maximum de 8 mètres. En cas d'implantation sur plusieurs limites, la longueur cumulée des façades sera au maximum de 10 mètres.

Dans les autres secteurs, l'implantation des garages liés à l'habitation, sur les limites séparatives, est interdite

### **7.4. Implantation des piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives ou des limites de lots sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Cette règle est sans objet pour les piscines (y compris leurs constructions annexes : bloc technique...).

Les garages non implantés sur la limite séparative doivent être en extension des constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions (non compris les ouvrages enterrés et les piscines liées à l'habitation) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière ou du lot.

Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder**

- en UFa : 7 mètres et 10,5 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment
- en UFe : 9 mètres et 12 mètres sur 30% de l'emprise du bâtiment
- en UFb, UFc, UFd UFG : 10,5 mètres
- En UFh : 12 mètres

Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...)

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications....) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute



## **ARTICLE UF 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

### **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs,...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

### **11.3. Les couvertures**

Elles doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte naturelle.

Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâtis, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement.

Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...). Ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

### **11.4. Les superstructures techniques**

Elles doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâtis, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement immédiat.

### **11.5. Les clôtures, talus, murs de soutènement**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture.

#### **11.5.1. Exécution des clôtures – règle générale**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées soit par des grillages verts ou des grilles, soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

#### **11.5.2. Exécution des clôtures d'alignement – règles particulières**

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU

- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

### 11.6. Les enseignes

Les enseignes, pré-enseignes, les panneaux publicitaires sont soumis à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est imposé :

- deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- une place par 20 m<sup>2</sup> surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- une place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- une place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- deux places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- deux places par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- six places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou d'artisanat dont la Surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- huit places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.
- une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

10%-5% des besoins en surface de stationnement doivent être affectés aux 2 roues.

Le nombre de places de stationnements exigé en application des ratios fixés ci-dessus est réduit de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs places de stationnements en sous-sol ou en silo et qu'elles ne sont pas boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.

Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place.

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

**Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.**

### **ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres**

10 % de la surface du terrain devra être planté et comporté des arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres

Est considéré comme un arbre de haute tige, un sujet d'au moins 3 mètres de hauteur avec une section de 25/30. Il doit être implanté dans une fosse d'un volume minimal de 1 mètre cube.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux et aménagements liés à l'autoroute.

#### **13.2. Intégration des aires de stationnement**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### **ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **ZONE UH**

**La zone UH regroupe l'opération sous Zone d'Aménagement Concerté d'Entre les Horts comprenant :**

- un secteur UHa d'habitat principalement, de commerces et de services,
- un secteur UHb d'habitat principalement, de commerces et de services,
- un secteur UHc d'habitat collectif,
- un secteur UHe de mixité fonctionnelle.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> |
|--|

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UH2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les abris à caractère précaires,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les occupations et utilisations du sol contraires aux objectifs d'équipements dans les périmètres des ouvrages et équipements de la Zone d'Aménagement Concerté,
- les occupations et utilisations du sol contraires à la réalisation des chemins piétons principaux et secondaires portés au document graphique.

### **1.1 Dans les secteurs UHa, UHb et UHc à l'exception du secteur UHe**

- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article UH2.

### **1.2 Dans le seul secteur UHe**

- les constructions à usage d'activités, de commerce et de service autres que celles mentionnées à l'article UH2,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UH2.

## **ARTICLE UH2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et à déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

### **2.1. Conditions particulières à la réalisation des constructions à usage de commerce dans les secteurs UHa, UHb et UHc**

Les constructions à usage de commerce sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

L'opération d'aménagement - la ZAC entre les Horts – approuvée le 9 mars 1995 contient son propre calcul de répartition des droits à bâtir qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

### **2.2. Conditions particulières à la réalisation des constructions à usage d'activités et d'habitation dans le secteur UHe**

- les constructions à usage d'activités sont autorisées que sous la forme d'extension modérée des constructions existantes dans la limite d'un accroissement de 30% de la Surface de plancher existante,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction ou à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

#### **2.2.1. Surface de plancher pour le secteur UHa**

La surface de plancher totale du secteur UHa est de 20 600 m<sup>2</sup>.

#### **2.2.2. Surface de plancher pour le secteur UHb**

La surface de plancher totale du secteur UHb est de 5 600 m<sup>2</sup>.

#### **2.2.3 Droits à construire pour le secteur UHc**

La surface de plancher maximum autorisée est fixée à 3 500 m<sup>2</sup>.

#### **2.2.4 Droits à construire pour le secteur UHe**

La surface de plancher totale du secteur UHe est de 1 430 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UH3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Pour les accès en pente, un pallier de 4% sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

Un terrain desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existante à la date d'approbation du P.L.U. est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 4 mètres de large minimum et sous réserve du respect des règles spécifiques du secteur.

### **Dans le secteur UHe**

La constructibilité de la zone devra correspondre à l'accès existant sur la route départementale 11 de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et satisfaire aux besoins des constructions, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

L'emplacement de cet accès est indiqué sur le document graphique.

### **3.2. Voirie**

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant 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 privées intérieures à l'opération se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

### **3.3. Cheminements piétons**

Ils devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe portés au document graphique. Leurs tracés définitifs seront précisés lors de l'élaboration des plans de masse.

Ils devront être accessibles et utilisables à tous moments aux piétons et aux voitures d'enfants. Ils seront interdits à la circulation des véhicules motorisés à deux ou plusieurs roues, sauf éventuellement aux véhicules des services publics de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux provenant des piscines et bassins d'agrément dans le réseau collecteur public d'assainissement des eaux usées.

En aucun cas, elles ne doivent se déverser sur le domaine public.

#### **b) Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur

le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

#### c) Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature, devront être réalisés en souterrain.

Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques devront être collectives.

### **ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés hors des limites des emprises et des trouées pour les voies lorsque celles-ci sont indiquées sur le document graphique.

Dispositions supplémentaires applicables au seul secteur UHc :

Les bâtiments doivent respecter les alignements sur le document graphique. Des interruptions et des retraits de faible largeur dans les alignements peuvent être autorisés dans la limite de 20% du linéaire de façade

La construction d'étages en retrait est autorisée à partir du 3eme étage sur rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Un plan de composition architecturale sera établi pour chaque secteur de la ZAC.

Tout point de tout bâtiment doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans jamais être inférieures à 4 mètres.

Dans les secteurs UHa, UHb et UHc, lorsque les bâtiments édifiés sur des parcelles différentes se présentent comme un ensemble cohérent, ou lorsqu'un ordre continu est nécessaire le long des voies et des cheminements piétons, les bâtiments peuvent être implantés différemment conformément au plan de composition architecturale. Cette règle s'applique aussi pour les bâtiments devant assurer une continuité bâtie en limite de ZAC.

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

Dans tous les cas, les bâtiments non contiguës implantés sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement des moyens de secours ou d'urgence, ainsi que de bonnes conditions d'éclaircissement, de salubrité et de sécurité.



## **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UHa et UHb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

## **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au niveau du terrain naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions de l'article UH10.1 ne pourra excéder :

#### **10.2.1. Dans le secteur UHc**

9 mètres. Au-delà de cette limite peuvent être autorisés les ouvrages indispensables (cages d'escaliers, machinerie d'ascenseur et tous locaux techniques ou installations) à condition que ces volumes en excroissance soient intégrés dans l'ensemble de l'immeuble.

#### **10.2.2. Dans les secteurs UHa et UHb**

a) 7 mètres portée à 9 mètres pour les immeubles collectifs.

#### **10.2.3. Dans le secteur UHe**

a) 12 mètres. Au-delà de cette limite peuvent être autorisés les ouvrages indispensables (cages d'escaliers, machinerie d'ascenseur et tous locaux techniques ou installations) à condition que ces volumes en excroissance soient intégrés dans l'ensemble de l'immeuble.

## **ARTICLE UH 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dans les secteurs UHa, UHb et UHc**

Les constructions ou autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent répondre aux directives architecturales du Cahier des Charges de Cessions de Terrains.

### **11.2. Dans le secteur UHe**

Pour être autorisé, tout projet de construction doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales....), celle de la nature de la zone et de la tenue générale de l'agglomération, celle enfin du caractère de la région.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs.

## **ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans l'ensemble de la zone, le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

### **12.1. Dans le secteur UHc**

La superficie à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement, y compris les dégagements.

Il doit être aménagé :

- Constructions à usage d'habitation : 1,5 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec obligation pour les bureaux de prévoir la moitié des places en sous-sol.
- Construction à usage hôtelier : 1 place par chambre.
- Construction à usage de restaurant : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

### **12.2. Dans les secteurs UHa et UHb**

La superficie à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement, y compris les dégagements.

Il doit être aménagé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont une couverte.
- Constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher avec obligation pour les bureaux de prévoir la moitié des places en sous-sol.

### **12.3. Dans le secteur UHe**

Il sera possible d'aménager l'emprise publique des voies pour un stationnement longitudinal.

Il doit être aménagé :

- Constructions à usage d'activités : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Tout arbre de plantation demandé par l'article UH13 doit avoir une circonférence minimale de 16/18 cm au moment de la plantation.

### **13.2. Espaces libres et espaces verts à créer**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés d'arbres, d'arbustes et arrosés par un réseau enterré semi-automatique.

#### **Dans le seul secteur UHc**

Pour toute opération de construction de logements, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain. Ces espaces peuvent être constitués par des cheminements ou espaces piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres et des arbustes.

Les dalles à niveau du sol et sur rez-de-chaussée seront plantées de jardinières.

#### **Dans les secteurs UHa et UHb**

Dans le respect des impératifs imposés par les réseaux des services publics concédés ou non, des plantations d'alignement le long des voies de circulation seront réalisées.

Les voies doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement à raison de dix arbres par hectomètre de voie, au minimum.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b> |
|--|

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> |
|---|

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b> |
|---|

Non réglementé.



## ZONE UM

La zone UM est une zone à vocation principale d'habitat, conçue majoritairement par le principe de la composition gabaritaire.

Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier. La zone UM comporte notamment des dispositions afférentes aux implantations gabaritaires (polygone d'implantation des constructions et enveloppes maximales des bâtiments).

Dans le secteur UM couvert par l'OAP 4 (Saint-Roch), cette urbanisation ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble au sens du Code de l'urbanisme.

Dans les autres secteurs UM, cette urbanisation peut être effectuée sous la forme d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble. Toutefois, dans le cadre d'opérations fractionnées, les équipements réalisés devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone UM concernée et ne pas compromettre la réalisation des futures opérations.

### ARTICLE UM 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, susceptibles de créer des nuisances sonores et/ou olfactives et/ou polluantes, à l'exception de celles visées à l'article UM2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

## **ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Sont admis sous réserve :**

- pour le secteur UM couvert par l'OAP 4 (Saint-Roch), que l'urbanisation soit réalisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité du secteur (exemple : permis d'aménager) et que cette opération d'aménagement d'ensemble dispose des équipements publics nécessités par le projet.
- pour les autres secteurs UM, que l'urbanisation soit réalisée dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité du secteur (exemple : permis d'aménager) et que cette opération d'aménagement d'ensemble dispose des équipements publics nécessités par le projet. Dans le cadre de d'opérations fractionnées, les équipements réalisés devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone UM concernée et ne pas compromettre la réalisation des futures opérations.

- a) les constructions à usage d'hébergement (habitat, hôtellerie...) et leurs annexes (garages, celliers, piscines et leurs équipements techniques...),
- b) les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et de services y compris leurs annexes (locaux d'archives, de stockage...),
- c) les constructions à usage de stationnement,
- d) les constructions à usage d'équipements collectifs et publics.
- e) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public (téléphone...),
- f) les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public,
- g) la création, l'extension ou la transformation de constructions abritant des installations soumises à la législation des établissements classés pour la protection de l'environnement, sous réserve que ces installations soient nécessaires au fonctionnement de la zone,
- h) les clôtures.

### **2.2. Sont admis, en dehors des polygones d'implantation :**

Les travaux de confortation et de réhabilitation des immeubles bâtis existants et de leurs annexes.

## **ARTICLE UM3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Le pourcentage maximum de pente ne pourra excéder 18%.

Pour les accès en pente, un pallier de 4% de pente sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

### **3.2. Voirie**

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

#### **ARTICLE UM4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **4.2. Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation 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 réglementaire. Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence.

En aucun cas, elles ne doivent se déverser sur le domaine public.

###### **b) Eaux pluviales**

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet (voir lexique).

Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer par la production de plans et de notes de calcul appropriés.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

##### **4.3. Réseaux divers**

Les autres réseaux de distribution de toute nature, devront être réalisés en souterrain, lorsqu'il y a rénovation complète d'un îlot.

## **ARTICLE UM5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

a) Dans les secteurs où des polygones ont été reportés au document graphique :

- L'implantation maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones de construction portés au document graphique.
- L'implantation maximale des bâtiments doit s'inscrire dans les enveloppes de bâtiments portés au document graphique.

b) En dehors des polygones d'implantation sont seuls autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Les accès de desserte des constructions.

c) Les portails d'accès aux propriétés :

Ils seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative à l'air libre, a été créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire ou sur un terrain en contiguïté immédiate de celui sur lequel la construction est projetée.

Toutefois, cette règle est sans objet dans le cas d'un aménagement ou d'une extension limitée d'une construction existante et/ou de configuration topographique de la parcelle rendant cet aménagement impossible.

## **ARTICLE UM7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions et les bâtiments devront s'implanter dans les polygones reportés au document

## **ARTICLE UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions et les bâtiments devront s'implanter dans les polygones reportés au document

## **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter les coefficients d'emprise indiqués au document graphique. Si aucun coefficient d'emprise n'est indiqué sur le plan de zonage, les constructions pourront occuper la totalité du polygone.

## **ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

## **10.2. Hauteur**

Elle ne pourra pas excéder la hauteur maximale indiquée (en mètres et/ou en niveaux) par le document graphique.

## **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

a) Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

# **ARTICLE UM 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

## **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

## **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...)

## **11.3. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 30 et 35 %.

Les tuiles doivent être du type canal, rondes ou tuiles romanes.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si **elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée** ~~elles ne concernent qu'une faible partie de la construction.~~

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

## **11.4. Les clôtures, talus, murs de soutènement**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long, et leur traitement.

Les murs en pierre visibles de la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

### **11.4.1. Exécution des clôtures – règle générale**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,

- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

#### **11.4.2. Exécution des clôtures d'alignement – règles particulières**

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètres de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UM12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |
|---|

#### **12.1. Le stationnement automobile**

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

Il est imposé :

- deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation, sauf si elles sont situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la desserte le permet. Dans ce cas une place par logement est nécessaire.
- une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- une place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- une place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- deux places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- deux places par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>,

- huit places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou d'artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- dix places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs stationnements en sous-sol et non boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.

## 12.2. Le stationnement des 2 roues :

| Fonctions  | Surfaces à réaliser  |
|--|--|
| Habitations  | 1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de plancher  |
| Bureaux et Commerces   | 1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de plancher  |
| Artisanat  | 1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de plancher  |
| Hébergement hôtelier   | 1 place pour 4 chambres  |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places 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. |

Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place.

**Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.**

### ARTICLE UM 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

a) Dans les secteurs où des polygones ont été reportés au document graphique, les espaces verts devront respecter l'implantation du projet.

b) Dans les secteurs où aucun polygone n'a été reporté au document graphique, 20 % de la superficie des terrains libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Tout olivier déplacé doit être transplanté sur le terrain même.

### ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> |
|---|

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b> |
|---|

Non réglementé.



## ZONE UT

Il s'agit d'un quartier d'entreprises à vocation principale d'accueil d'activités technopolitaines (bureaux, recherche, enseignement...).

Elle comprend :

- un secteur UTa, destiné à l'accueil des implantations technopolitaines et des services associés,
- un secteur UTb, destiné à l'accueil d'un habitat résidentiel s'inscrivant en complémentarité des implantations technopolitaines,
- un secteur UTi, soumis à conditions spéciales (inondabilité).

### ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations autres que celles mentionnées à l'article UT2 sont interdites.

### ARTICLE UT 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

#### 2.1. En tous secteurs

Sont autorisés à la condition qu'ils soient publics ou collectifs :

- Les équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques.

#### 2.2. En secteur UTa et UTi

Sont autorisés :

a) Les constructions à usage de bureaux, de recherche, d'enseignement, d'activités de haute technologie, de résidences pour étudiants, de commerces et services de proximité, d'activités hôtelières et para-hôtelières, d'équipements publics ou collectifs de superstructure, de stationnement des véhicules, les bars et restaurants, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans la construction autorisée concernée (sécurité, maintenance, gardiennage, ...), dans la limite d'un logement de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher maximum par bâtiment.

b) Les extensions, quel qu'en soit l'usage, des bastides protégées en application des dispositions de l'article DG 5 du présent règlement, à la condition que lesdites extensions des surfaces existantes n'excèdent pas 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bastide.

c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou à enregistrement, à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables.

d) Les installations et ouvrages techniques en faveur des économies d'énergie, sous réserve de leur bonne intégration à la volumétrie et à l'architecture des constructions et du respect du paysage et de l'environnement.

## **2.2. En secteur UTb**

Sont autorisés, à la condition que soient réalisés les équipements et ouvrages publics, collectifs ou privés nécessaires à la viabilité des constructions concernées :

- a) Les constructions à usage d'habitation et d'équipement public ou collectif de superstructure.
- b) La création, l'extension ou la transformation de constructions abritant des installations soumises à la législation des établissements classés pour la protection de l'environnement sous réserve que ces installations soient nécessaires au fonctionnement de la zone.
- c) Les installations et ouvrages techniques en faveur des économies d'énergie, sous réserve de leur bonne intégration à la volumétrie et à l'architecture des constructions et du respect du paysage et de l'environnement.

### **ARTICLE UT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

a) Les opérations et constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des opérations et constructions devront préserver la sécurité des usagers des voies publiques et celle de personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenue de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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

### **ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a) Eaux pluviales**

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés afin de ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval.

Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

b) Eaux usées

- En secteurs UTa et UTi, le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- En secteur UTb il sera fait application des prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
- En tous secteurs, l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

c) Rejets industriels

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

**4.3. Électricité et téléphone**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b> |
|--|

Sans objet.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> |
|--|

Les constructions et installations doivent être implantées :

**1. En tous secteurs :**

-En respectant un retrait minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A50.

**Par exception, les constructions devront s'implanter à 25 mètres minimum de la bretelle** d'accès à l'A50 (direction Marseille) conformément aux indications portées au plan graphique

-En respectant les indications portées au plan de zonage, s'agissant des constructions par rapport à l'axe de la RD 206.

- 2. A l'intérieur des secteurs UTa et UTi :** les constructions devront s'implanter conformément aux indications portées au plan graphique. Toutefois, cette règle est sans objet dans le cas d'aménagement ou d'extension limitée d'une construction existante et/ou de configuration topographique de la parcelle rendant cet aménagement impossible.

**3. En secteurs UTb :**

En respectant une distance minimum de 8 mètres de l'axe de la chaussée d'une voie privée et 10 mètres de l'axe des voies publiques. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, 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 et naturel.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un intérêt collectif (OTNFSP) implantées différemment pourront être autorisées.

## **ARTICLE UT 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **1. En secteurs UTa et UTi :**

L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 4 mètres, soit  $L \geq H/2$  et  $L > 4$  mètres.

Les retraits pourront être adaptés jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative dans le cadre d'un projet global présentant d'une composition architecturale d'ensemble cohérente.

Toutefois, les parkings en sous-sol peuvent être autorisés jusqu'en limite séparative.

### **2. En secteurs UTb :**

2.1. L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 4 mètres, soit  $L \geq H/2$  et  $L > 4$  mètres.

2.2. Les piscines non couvertes doivent être situées à une distance d'au moins trois (3) mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

2.3. Toutefois, les garages, celliers, ..., peuvent être implantés sur une des limites séparatives, en dehors des marges de recul fixées en bordure des voies. En aucun cas leur hauteur au faîtage ne doit dépasser 3,20 mètres et leur longueur sur la limite séparative sera au maximum de huit (8) mètres.

2.4. Dans le cas de maisons mitoyennes, une extension de l'habitation par surélévation pourra être autorisée. Cette disposition vaut également pour les garages, qui pourront être surélevés.

2.5. Les dispositions fixées à l'alinéa 2.1. sont sans objet en cas d'extension, 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 et naturel.

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

### **8.1.En secteurs UTa et UTi :**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **8.2.En secteurs UTb :**

La distance de tout point d'une construction, balcon non compris, au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur, du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

## **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UTb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30%.

## **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. En secteurs UTa et UTi :**

Les bâtiments à édifier devront comporter au maximum 4 niveaux sur rez-de-chaussée, sans que la hauteur de la construction ne puisse excéder la cote N.G.F. portée au plan de zonage sur la ou les plages inscrites dans chacun des îlots de la zone.

Toutefois, des hauteurs de construction supérieures à celles définies précédemment pourront être admises sous réserve que ces dépassements soient justifiés au regard de la bonne intégration paysagère des constructions, de leur proximité avec les axes de circulation et de leur fonction de « bâtiment signal » du technopole constitutives de l'image urbaine de ce dernier. Ces dépassements ne pourront se situer que sur les îlots repérés sur le plan de zonage par le symbole « bâtiment signal ». Ils seront limités à 2 niveaux supplémentaires, et dans la limite de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par îlot.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère ne peut excéder la cote N.G.F. portée au plan de zonage sur chacun des îlots de la zone.

Les superstructures des constructions et les édicules techniques, qui seront traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction suivant une composition architecturale cohérente et disposé en retrait de 3 mètres minimum du nu des façades, ne pourront excéder de plus d'un mètre cinquante (1,5 mètres) la hauteur autorisée.

La hauteur des nouvelles constructions ou des extensions des constructions identifiées au plan de zonage comme bastides ne pourront pas dépasser la hauteur de ces bâtiments

La hauteur des constructions implantées sur le forum ne pourra pas excéder 5 mètres au faîtage

### **10.2.En secteur UTb :**

Condition de mesure : la hauteur de chaque façade se mesure à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres

Au-delà de la hauteur définie au point 1, sont autorisées les toitures dont la pente ne pourra excéder 35% maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipement de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception des télécommunications, etc.).

## **ARTICLE UT 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1.En secteurs UTa et UTi**

#### **11.1.1.Les espaces ouverts au public**

Les parties de propriétés privées qui seront accessibles au public seront traitées en harmonie avec les espaces publics ou collectifs contigus.

#### **11.1.2.Les façades**

a) Pour l'ensemble du site de la Cagnarde, à Ollioules, des conceptions environnementales sont requises pour toutes les opérations. Dans ce cadre, toutes les façades présenteront une réponse bioclimatique. En ce sens, chaque façade sera adaptée à son orientation. Les façades répétées à l'identique au Nord, Est, Sud et Ouest sont interdites. De même que les murs rideaux en produit verrier, sans protection solaire externe.

b) Pour faciliter l'adaptation climatique par des solutions type « double peau », des saillies sur voie et espaces publics sont autorisées. Cette saillie sera située à 4,50 m. au-dessus du sol extérieur fini, la cote de la saillie n'excédera pas le 1/15° de la largeur de la voie.

c) Pour toutes les constructions, un étage en retrait est autorisé pour le dernier niveau lorsque la construction à l'alignement est imposée. Cet étage en retrait n'excédera pas la cote NGF plafond fixée au plan de zonage.

d) Traitement des rez de chaussée :

Sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, la hauteur minimum du premier plancher sera de 3 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public ou collectif contigu à la construction.

L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades est interdite.

Les vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales devront être conformes au règlement communal de la publicité.

#### **11.1.3.Les couvertures**

Les toitures terrasses de préférence végétalisées devront permettre une rétention des eaux de pluie, et cela que la toiture soit accessible ou non.

Dans tous les cas de figure, la couverture sera aménagée pour constituer une « cinquième façade ».

Toutes les saillies et/ou édicules techniques seront traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction. Toute superstructure technique en toiture sera implantée en retrait de la façade de 3 m au minimum du nu des façades et ne pourront excéder de plus de 1,5 m la hauteur définie à l'article UT10.1.

Autres couvertures : des sur-toitures sont possibles, sous réserve de respecter les dispositions ci-dessus.

#### 11.1.4 Les clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées soit par des grillages verts ou des grilles, soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0,80 mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'une autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture. Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la Commune.

Les murs de clôture devront être enduits dans des tons choisis parmi ceux de la palette déposée en mairie.

En bordure des voies, l'édification de murs de clôtures traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite est toutefois admise à condition qu'ils permettent une harmonie avec la typologie locale et que leur hauteur ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf reconstitution d'un mur existant ayant une hauteur supérieure.

Dans le cas de prolongement de murs de clôture existant à condition qu'ils s'harmonisent, par l'emploi de mêmes matériaux, avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Dans tous les cas, les murs en pierres visibles depuis la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur traitement.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de sécurité nationale, sans dépasser 3 mètres.

#### 11.1.5 Les bâtiments signaux

Trois îlots sont concernés et définis au plan de zonage. Ces bâtiments auront valeur de point de repère aux accès de la Cagnarde.

Cette spécificité autorise une hauteur supplémentaire (voir article 10), mais ne dispense pas du respect des règles du présent article.

#### 11.1.6 Les couleurs

Une unité chromatique assurera la cohérence du pôle technologique.

Tous les bâtiments auront leurs façades maçonnées dans une harmonie unitaire.

Cela n'exclut pas l'usage de matériaux naturels laissés bruts; bois naturellement imputrescible, terre cuite teinte claire, pierre calcaire blanche, zinc, cuivre, acier traité contre la corrosion ..., dans le cas de matériaux naturels laissés bruts la pérennité devra être garantie.

#### 11.1.7. Le traitement des abords de l'autoroute

Toutes constructions annexes et stationnements seront interdits dans la bande de 50 m de recul de l'autoroute qui recevra prioritairement un traitement paysager et naturel à l'exception des infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone (acoustiques et hydrauliques).

### **11.2. En secteur UTb :**

#### 11.2.1. L'aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les matériaux.

#### 11.2.2 Les façades - Revêtements

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi celles de la palette déposée en mairie.

#### 11.2.3. Les couvertures

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes, leur inclinaison devra varier entre 30 et 35% sans excéder cette dernière. Les tuiles doivent être du type canal, rondes ou tuiles romanes.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si ~~elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction autorisée si elles ne concernent qu'une faible partie de la construction.~~

#### 11.2.4. Les souches

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduits avec les mêmes enduits que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grandes.

#### 11.2.5. Aménagements extérieurs

La couleur des menuiseries et des volets sera choisie parmi celles de la palette déposée en mairie.

Les annexes et garages devront être contigus aux constructions principales sauf considération particulière liée notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

#### 11.2.6. Les clôtures, talus, murs de soutènement

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées soit par des grillages verts ou des grilles, soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0,80 mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'une autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture. Il est recommandé de consulter l'architecte conseil de la Commune.

Les murs de clôture devront être enduits dans des tons choisis parmi ceux de la palette déposée en mairie.

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur traitement.

#### 11.2.7. Les portails d'accès véhicules

Ils seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée.

### **ARTICLE UT12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12.1. Dispositions applicables en zones UTa et UTi :**

12.1.1 Le stationnement des véhicules est assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique (soit sur l'unité foncière de la ou des constructions, soit dans les parkings collectifs), tant pour les besoins directs du Technopole, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service).

Les places de stationnement, lorsqu'elles sont réalisées sur l'unité foncière de la ou des constructions doivent être réalisées à 80% en sous-sol des constructions.

Les places de stationnement des parkings communs, hors unité foncière de la ou des constructions, peuvent être réalisées sous forme de bâti, en tout ou partie en élévation, sous réserve que le traitement des façades similaire à celui des bâtiments accueillants des bureaux, des équipements hôteliers, de l'habitat, permette ainsi d'en masquer la fonctionnalité et la destination.

12.1.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.1.2. Les places de stationnement, hormis celles correspondant à des aires de livraison, doivent être réalisées majoritairement en sous-sol des constructions sans être inférieur à 80% des besoins de stationnement.

### Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- Constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées dans la zone : 2 places par logement.

- Constructions à usage d'activités :

- Construction à usage de commerce et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
- Construction à usage de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).
- Construction à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).
- Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : 1 place pour 2 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 50 chambres.
- Logements : 1 place par logement.

Constructions à usage d'enseignement, de recherche, d'activités de haute technologie et d'équipement public ou collectif : il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération de construction.

### **12.2. Disposition applicable en zone UTb :**

Constructions à usage d'habitation : minimum 2 places par logement.

### **ARTICLE UT 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. En secteurs UTa et UTi :**

Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien. Ils devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. Les arbres de haute tige devront être plantés avec une hauteur significative.

Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 50 mètres carrés et une largeur minimum de 4,00 mètres. Les voies privées ou collectives doivent être obligatoirement végétalisées par des arbres de haute tige.

Un boisement tampon sera maintenu ou rétabli entre le secteur UTb, à vocation d'habitat, et la zone à vocation technopolitaine et services associés.

### **13.2.En secteur UTb :**

40% de la superficie des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés (oliviers, cyprès, ...).

Les lotissements devront comporter 10% de la superficie à lotir en espaces communs et plantés.

Les aires de stationnement de plus de 3 véhicules devront être plantées d'un arbre pour quatre places.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b> |
|--|

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> |
|---|

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b> |
|---|

Non réglementé.





## **ZONE UX**

La zone UX correspond à des activités exercées pour les besoins de la défense nationale.

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées au titre de l'article UX2.

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol nécessaires ou en lien avec le service public de la défense.

### **ARTICLE UX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# **Titre IV -**

## **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Article R. 151-20 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone »





## ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur de la coopérative, du Chemin des Vignes, de la Castellane et à celui de Piedardan, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour laquelle une orientation d'aménagement a été définie. Le secteur 1AUa identifie le secteur de la Castellane, urbanisable sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation afférente.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AU2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises exclusivement les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 Les constructions nouvelles sous réserve que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :

- Être desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes.
- Respecter les principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.
- Être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

1.2 Les travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise.

Les annexes ne devront pas dépasser 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise (piscine non couverte non comprise), et ne pourront pas être éloigné de plus de 30 mètres de la construction principale, sauf impossibilité démontrée liée à la topographie du terrain.

### **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, 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.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées – Assainissement collectif**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

##### **b) Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

#### **4.3. Réseaux divers**

Les autres réseaux de distribution de toute nature, devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.



## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

En outre, dans le secteur 1AUa, toute construction doit respecter un recul minimal de :

- de 10 mètres de l'axe des voies publiques,
- de 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

6.2. Des implantations différentes peuvent être admises

a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

b) En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.

c) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher située dans la marge recul imposée par la voie.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

En outre, dans le secteur 1AUa, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ou de lot doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Les piscines, margelles comprises, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

7.2 Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.
- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.
- En cas de reconstruction à l'identique 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 urbain et naturel.
- Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans en aggraver le caractère non réglementaire et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher.

7.3 Implantation des piscines

Les piscines, margelles comprises, doivent être situées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1 Les nouvelles constructions devront être implantées conformément aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

En outre, dans le secteur 1AUa, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale à 15 mètres. Cette règle est sans objet pour les piscines (y compris leurs constructions techniques annexes).

8.2 Cet article est sans objet pour l'extension des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Zone 1AU : Non réglementé.

Secteur 1AUa : l'emprise au sol des constructions, hors piscine (bassin et margelle), ne doit pas excéder 12% de la superficie de l'unité foncière ou du lot. Une majoration de 5% est accordée pour l'installation d'éléments bioclimatiques et les espaces non clos.

Cette règle est sans objet pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder**

**En 1AU :**

a) Pour les constructions nouvelles, elle ne pourra pas excéder la hauteur maximale indiquée (en mètres et/ou en niveaux) par le document graphique.

b) Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur est limitée à 7 mètres.

c) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...).

**En 1AUa :**

a) La hauteur ne pourra excéder 4 mètres et 6 mètres sur 30% de l'emprise du bâtiment.

b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc....)

### 10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour permettre au besoin de choisir la couleur des matériaux des constructions.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle.

### 11.2. Les clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, éventuellement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

### 11.3. Les climatiseurs

Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti.

### 11.3. Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...). Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

#### 11.4. Les devantures

Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue.

#### 11.5. Les enseignes

Les enseignes doivent s'intégrer à l'aspect du bâtiment et à l'aspect général de la rue.  
Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur.

#### 11.6. En outre, dans le secteur 1AUa :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits. Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

Chaque façade, avec ou sans décroché(s), devra avoir une longueur inférieure à 20 mètres.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de la voie. Ils doivent être masqués et en pied de façade. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboliques, devront être collectives.

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 30 et 35 %.

Les tuiles doivent être du type canal, rondes ou tuiles romanes. Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles **n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée ne concernent qu'une faible partie de la construction**. Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long, et leur traitement. Dans tous les cas, les murs en pierre visibles de la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

**En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.**

**Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.**

**De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.**

Les locaux de regroupement des Ordures ménagères peuvent être intégrés dans la clôture bordant la voie sous réserve de leur parfaite intégration, notamment en termes architectural et paysagère. Leur aspect architectural ne devra pas mettre en évidence leur fonction.

### ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sauf dispositions contraires inscrites dans l'orientation d'aménagement,

Il est imposé :

- deux places par logement pour les constructions à usage d'habitation,

- une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux ou de service,
- une place par chambre pour les constructions à usage hôtelier,
- une place pour 4 lits pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées (EHPAD, ...),
- une place pour 2 lits pour les constructions à usage d'établissements de santé (hôpitaux, cliniques),
- deux places et demie par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- deux places par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- huit places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce non alimentaire ou d'artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- dix places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

Le nombre total des stationnements exigés en application des ratios fixés ci-dessus est réduit de 20% pour les opérations qui présentent au moins 50% du total de leurs stationnements en sous-sol et non boxés.

## 12.2. Le stationnement des 2 roues :

| Fonctions  | Surfaces à réaliser  |
|--|--|
| Habitations  | 1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de plancher  |
| Bureaux et Commerces   | 1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de plancher  |
| Artisanat  | 1 place pour 100m <sup>2</sup> de Surface de plancher  |
| Hébergement hôtelier   | 1 place pour 4 chambres  |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places 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. |

Pour toute opération de plus de trois logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de trois logements à compter du 3ème logement.

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%, avec un minimum de 1 place.

**Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.**

## ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le nombre d'espaces verts et de loisirs devra correspondre aux dispositions inscrites dans l'orientation d'aménagement.

Dans le secteur 1AUa, 15% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace

libre et 45% en espace vert de pleine terre.

Cette disposition est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b> |
|---|

Non réglementé.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> |
|--|

Non réglementé.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b> |
|--|

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

Il s'agit de zones non encore équipées et qui nécessiteront une modification voire une révision du Plan Local d'Urbanisme, pour ouvrir à l'urbanisation.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



# Titre V -

## Dispositions applicables aux zones agricoles

Conformément à l'article R 151-22 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

Peuvent être autorisées sur les zones A :

*« 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (Article R151-23 du code de l'urbanisme).*



## ZONE A

Les zones agricoles dites A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les zones A à l'exception des secteurs Ap, Ah, Apr, notamment autorisées :

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à une exploitation agricole, les extensions et annexes complémentaires,
- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques directement liés et nécessaires à la production agricole.

Les secteurs Ap correspondent aux secteurs agricoles où sont notamment autorisées

- Les extensions des constructions d'habitation existantes et leurs annexes directement liées et nécessaires à la production agricole
- Les extensions par surélévation des constructions d'habitation existantes, édifiées régulièrement,
- les bâtiments d'exploitation, les installations ou ouvrages techniques directement liés et nécessaires à la production agricole.
- La construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation est interdite.

Les secteurs Ah correspondent aux secteurs agricoles où sont notamment autorisées

- Les extensions des constructions d'habitation existantes et leurs annexes.
- les bâtiments d'exploitation, les installations ou ouvrages techniques directement liés et nécessaires à la production agricole
- La construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation est interdite.

Les secteurs Apr sont des zones à caractère agronomique inscrites dans les Espaces Remarquables de la loi Littoral. Seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article R-121-5 du code de l'urbanisme

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier :

- l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, le dépôt d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, le dépôt de ferraille y sont interdits.
- **les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou la création de logements nouveaux sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article A2.**  
En zones Ah et Ap, la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation est interdite.

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### 2.1. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone A

Sont autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole ainsi que les serres strictement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole et leurs annexes sans que leur surface de plancher ne puisse excéder 250m<sup>2</sup>.
- Les annexes ne devront pas dépasser 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise (piscine non couverte non comprise), et ne pourront pas être éloignées de plus de 30 mètres de la construction principale, sauf impossibilité démontrée liée à la topographie du terrain.
- Les travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation, édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise.
- Les constructions nécessaires à la vente et à la mise en valeur des produits de l'exploitation dans les bâtiments existants ou attenants à des bâtiments existants. La surface affectée à l'activité de vente directe doit être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation
- Les installations classées ou non, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, telle que définie ci-dessus.
- Les équipements d'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôte...) à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.
- La réhabilitation des bâtiments à usage d'habitation existants, le changement de destination des bâtiments identifiés en annexe au PLU (liste des bâtiments susceptibles de changer de destination).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public.
- Les clôtures
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'exploitation agricole.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées.
- Les équipements liés à la réalisation du TCSP,
- Les activités, les installations, les aménagements, ouvrages, constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés
  - la construction d'abris pour protéger les animaux domestiques ainsi que les animaux sauvages apprivoisés et tenus en captivité, sans que la superficie de ces abris ne puisse excéder la surface autorisée pour les annexes. Cette disposition n'est applicable que si le demandeur dispose sur l'unité foncière un bâtiment à usage d'habitation régulièrement édifiée.
- les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et respecter le sens de la pente du toit..

## **2.2. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone Ap**

Sont autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole ainsi que les serres strictement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise.
- Les travaux de réhabilitation, d'extension par surélévation des bâtiments d'habitation édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes ne devront pas dépasser 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise (piscine non couverte non comprise), et ne pourront pas être éloigné de plus de 30 mètres de la construction principale, sauf impossibilité démontrée liée à la topographie du terrain.
- Les constructions nécessaires à la vente et à la mise en valeur des produits de l'exploitation dans les bâtiments existants ou attenants à des bâtiments existants. Leur surface étant limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise.
- Les installations classées ou non, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, telle que définie ci-dessus.
- Les équipements d'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôte...) à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.
- La réhabilitation des bâtiments à usage d'habitation existants, le changement de destination des bâtiments identifiés en annexe au PLU (liste des bâtiments susceptibles de changer de destination).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public.
- Les clôtures
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'exploitation agricole.
- Les équipements liés à la réalisation du TCSP,
- Les activités, les installations, les aménagements, ouvrages, constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés
  - la construction d'abris pour protéger les animaux domestiques ainsi que les animaux sauvages apprivoisés et tenus en captivité, sans que la superficie de ces abris ne puisse excéder la surface autorisée pour les annexes.
  - les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et respecter le sens de la pente du toit..

### **2.3. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone Ah**

Sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole ainsi que les serres strictement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

- Les travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation, édifiés régulièrement, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions successives ne pourront excéder 70m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise.
- Les annexes ne devront pas dépasser 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise (piscine non couverte non comprise), et ne pourront pas être éloigné de plus de 30 mètres de la construction principale, sauf impossibilité démontrée liée à la topographie du terrain.
- Les constructions nécessaires à la vente et à la mise en valeur des produits de l'exploitation dans les bâtiments existants ou attenants à des bâtiments existants. Leur surface étant limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise.
- Les installations classées ou non, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, telle que définie dans le lexique du règlement.
- Les équipements d'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôte...) à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés en annexe au PLU (liste des bâtiments susceptibles de changer de destination).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques d'intérêt public.
- Les clôtures
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'exploitation agricole.
- Les équipements liés à la réalisation du TCSP,
- Les activités, les installations, les aménagements, ouvrages, constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés
  - La construction d'abris pour protéger les animaux domestiques ainsi que les animaux sauvages apprivoisés et tenus en captivité, sans que la superficie de ces abris ne puisse excéder la surface autorisée pour les annexes.
  - les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et respecter le sens de la pente du toit..

Dans les secteurs exposés à des risques naturels d'ordre géologique :

Les demandes de constructions ou d'utilisations du sol situées à l'intérieur des périmètres délimités sur le plan par une trame spéciale claire, devront respecter les prescriptions résultant d'une étude géotechnique préalable à l'octroi du permis de construire ou d'utiliser le sol.

Dans les secteurs de trame spéciale sombre, les constructions nouvelles (à l'exception des ouvrages d'intérêt public) sont interdites.

## **2.4. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans tous les secteurs Apr**

Seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article R-121-5 du code de l'urbanisme

### **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la

voie où la gêne pour la circulation est moindre. Le pourcentage maximum de pente ne pourra excéder 18%.

Pour les accès en pente, un pallier de 4% de pente sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

## **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un, et l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, la mise en œuvre d'une installation non collectif répondant aux prescriptions réglementaires pourra être envisagée, après validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) intercommunal

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence.

#### **b) Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

## **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

### **6.1. Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale :**

- de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe,
- de 10 mètres de l'axe des voies publiques,
- de 8 mètres de l'axe des autres voies.

### **6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

b) Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher et qu'il n'aggrave pas le caractère non réglementaire.

### **6.3. Les piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent se reculer d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite de propriété qui s'y substitue.

### **6.4. Les portails d'accès aux propriétés**

Ils seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative à l'air libre, a été créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou sur un terrain en contiguïté immédiate de celui sur lequel la construction est projetée.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être égale, au moins à la moitié de la hauteur d'une construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $H/2$  minimum 5).

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les châssis, les serres et les piscines, margelles comprises.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

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

La distance de tout point d'une construction (balcons non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment devra être au moins égale aux  $2/3$  de la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux châssis, serres, piscines non couvertes (margelles comprises).



Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas limitée.

L'emprise au sol des piscines est limitée à 80m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du niveau du sol fini jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère selon un axe vertical.

Par sol fini on entend :

- soit le terrain obtenu après terrassement lorsque la construction a nécessité un déblai sur le terrain, à l'exclusion des parkings enterrés totalement en sous-sol
- soit le terrain naturel avant terrassement lorsque la construction a nécessité un remblai sur le terrain initial

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

### **10.2. Hauteur absolue**

Elle ne pourra excéder :

- a) 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- b) Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...).
- c) la hauteur des annexes visées à l'article A2 est limitée à 3,20m au faîtage

### **10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises**

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

## **ARTICLE A11- ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

Les équipements techniques et de superstructure devront être intégrés à l'architecture.

### **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

La pose de climatiseurs en façade ne doit pas être visible de la voie. Ils doivent être masqués et en pied de façade.

Les enduits lisses sont à proscrire

### **11.3. Les couvertures**

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison pourra varier jusqu'à 35 % maximum.

Pour les constructions à usage d'habitation, les tuiles doivent être du type canal, ronde ou romane. Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée ~~ne concernant qu'une faible partie de la construction (inférieure à 50% de la construction).~~

Les couvertures doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte neutre.

### **11.4. Les clôtures, talus, murs**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

Dans le site classé du Baou, afin de préserver le caractère naturel et paysager, les clôtures en maçonnerie avec fondations sont interdites.

#### **11.4.1. Exécution des clôtures – règle générale**

Chaque projet devra être étudié pour préserver, maintenir et valoriser les corridors écologiques. Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,

Les clôtures en l'alignement ou en limite séparative, sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- 2 soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

#### **11.4.2. Exécution des clôtures en bordure des voies – règles particulières**

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

#### **ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est imposé une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les constructions à usage d'habitation.

En cas de création d'une surface de vente, une place de stationnement devra être prévue pour les visiteurs.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

#### **ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Chaque projet devra être étudié pour préserver, maintenir et valoriser les corridors écologiques.

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,

#### **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A15- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.



# Titre VI-

## Dispositions applicables aux zones naturelles

Article R\*151-24 du code de l'urbanisme :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »*

Peuvent être autorisées sur les zones N :

*« 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci » (Article R 151-25 du Code de l'Urbanisme.*





## ZONE N

La zone naturelle regroupe les secteurs non urbanisés du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte. La zone N stricte comprend les espaces boisés classés et la Reppe, où toute urbanisation est interdite.

La zone N comprend :

- Des secteurs Npr correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, à préserver pour leurs intérêts écologiques et paysagers

- Des secteurs Nh où les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées.

- Le secteur NI1 comportant un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), localisé autour de l'étang d'Ollioules, à l'intérieur duquel les résidences mobiles de loisirs sont autorisées ainsi que les constructions en lien avec l'accueil et la restauration du public.

L'étang est protégé :

- en tant que ressource en eau,
- en tant qu'élément du paysage

En conséquence, aucun travaux ou aménagement ne peut avoir pour effet ou pour conséquence de diminuer la capacité de stockage. Les berges et les abords paysagers existants devront être préservés.

- Le secteur NI2 comportant un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), localisé au nord-ouest de la commune. Il correspond à l'usine de traitement des eaux du Canal de Provence et de l'Observatoire du Gros Cerveau.

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la mise en sécurité de ces risques face aux risques naturels (incendies de forêt, inondation...).

Toutes constructions ou occupations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, notamment :

- les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.
- **les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou la création de logements nouveaux.**

L'extraction de terre y est strictement interdite.

Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### 2.1. Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol dans toute la zone Nh



- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas contraires à la destination de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés 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 travaux de réhabilitation, d'extension des bâtiments d'habitation édifiés régulièrement, non-conformes à la destination de la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que les extensions successives ne puissent excéder 70m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise. Les annexes (piscine non couverte non comprise) ne devront pas dépasser 70m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise, et ne pourront pas être éloigné de plus de 30 mètres de la construction principale, sauf impossibilité démontrée liée à la topographie du terrain.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés en annexe au règlement (liste des bâtiments susceptibles de changer de destination).
- Les piscines non couvertes.
- La construction d'abris pour protéger les animaux domestiques ainsi que les animaux sauvages apprivoisés et tenus en captivité, sans que la superficie de ces abris ne puisse excéder la surface autorisée pour les annexes et à condition qu'un bâtiment soit implanté sur le terrain.
- les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et respecter le sens de la pente du toit..

Dans les secteurs exposés à des risques naturels d'ordre géologique :

Les demandes de constructions ou d'utilisations du sol situées à l'intérieur des périmètres délimités sur le plan par une trame spéciale claire, devront respecter les prescriptions résultant d'une étude géotechnique préalable à l'octroi du permis de construire ou à l'utilisation du sol.

Dans les secteurs de trame spéciale sombre, les constructions nouvelles (à l'exception des ouvrages d'intérêt public) sont interdites.

## **2.2. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol applicables à tous les secteurs Npr (Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral)**

Seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L121-24 du code de l'urbanisme

## **2.3. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le secteur NI1**

Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, sont autorisées dans le STECAL NI1:

- les constructions destinées à l'accueil et à la restauration du public,
- les résidences mobiles de loisirs dans la limite de dix unités au sein du STECAL.
- L'étang est protégé :
  - en tant que ressource en eau,
  - en tant qu'élément du paysage

En conséquence, aucun travaux ou aménagement ne peut avoir pour effet ou pour conséquence de diminuer la capacité de stockage. Les berges et les abords paysagers existants devront être préservés.

- les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et respecter le sens de la pente du toit..

## **2.4. Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol dans le secteur NI2**

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la mise en valeur des équipements publics du STECAL NI2

Les locaux à usage d'habitation sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation, la surveillance ou la gestion de l'équipement collectif autorisé.

Les capteurs solaires (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient installés en toiture et respecter le sens de la pente du toit.

### **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Le pourcentage maximum de pente ne pourra excéder 18%

Pour les accès en pente, un pallier de 4% de pente sur 5 mètres de profondeur devra être aménagé au débouché sur le domaine public ou la voie ouverte à la circulation publique lui servant de desserte.

#### **3.2. Voirie**

Les voiries privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

### **ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Les constructions et résidences mobiles de loisirs doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, s'il en existe un, et l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'une installation non collectif répondant aux prescriptions réglementaires pourra être envisagée, après validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) intercommunal

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence.

#### b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

#### c) Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution, de toute nature, devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

#### **6.1. Les constructions doivent être implantés à une distance minimale :**

- de la marge de recul portée au document graphique quand elle existe,
- de 15 mètres de l'axe de la RD 2020,
- de 10 mètres de l'axe des autres voies.

#### **6.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

#### **6.3. Les portails d'accès aux propriétés**

Ils seront établis avec un recul de cinq mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative à l'air libre, a été créée en bordure de la voie sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire ou sur un terrain en contiguïté immédiate de celui sur lequel la construction est projetée.

#### **6.4. Les piscines**

Les piscines, margelles comprises, doivent se reculer d'une distance minimale de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté ou de la limite de propriété qui s'y substitue.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être égale au moins à la moitié de la hauteur d'une construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Elle est réduite à 3 mètres au moins pour les piscines non couvertes (margelles comprises).

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques divers d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction (devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Cette règle est sans objet pour les piscines (y compris leurs constructions techniques annexes).

Enfin, il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des extensions et des annexes (en ce non compris les piscines) ne devront pas excéder 130m<sup>2</sup>

Dans les secteurs de taille et de capacité limitée NI, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du niveau du sol fini jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère selon un axe vertical.

Par sol fini on entend :

- soit le terrain obtenu après terrassement lorsque la construction a nécessité un déblai sur le terrain, à l'exclusion des parkings enterrés totalement en sous-sol
- soit le terrain naturel avant terrassement lorsque la construction a nécessité un remblai sur le terrain initial

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

## **10.2. Hauteur absolue**

Elle est fixée à :

- 7 mètres (2 niveaux) pour les bâtiments d'habitation,
- 4 mètres (1 niveau) pour les autres constructions dans l'ensemble de la zone N,
- 4 mètres (1 niveau) dans le secteur taille et de capacité limitée NI1
- 7 mètres (2 niveaux) dans le secteur taille et de capacité limitée NI2

Cette hauteur ne s'applique pas aux installations techniques et équipements de superstructure de caractère public.

## **ARTICLE N11- ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Aspect général**

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

### **11.2. Façades - Revêtements**

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

La pose de climatiseurs en façade sur rue est autorisée à condition d'être masquée et en pied de façade.

Les enduits lisses sont à proscrire

### **11.3. Les couvertures**

Les couvertures doivent être recouvertes de matériaux traditionnels non brillants et de teinte neutre.

Les tuiles doivent être du type canal, ronde ou romane.

Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles n'excèdent pas 25% maximum de la superficie de la toiture de la construction concernée ~~ne concernent qu'une faible partie de la construction.~~

### **11.4. Les clôtures, talus, murs**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long, et leur traitement.

Dans le site classé du Baou, afin de préserver le caractère naturel et paysager, les clôtures en maçonnerie avec fondations sont interdites.

#### **11.4.1. Exécution des clôtures – règle générale**

Chaque projet devra être étudié pour préserver, maintenir et valoriser les corridors écologiques. Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,

Les clôtures en l'alignement ou en limite séparative, sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, impérativement doublé de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

#### **11.4.2. Exécution des clôtures en bordure des voies – règles particulières**

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- être en pierre ou en maçonnerie enduite
- la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètre
- être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le PLU
- s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés.
- dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère.

Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

#### **ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est imposé une place par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

#### **ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Chaque projet devra être étudié pour préserver, maintenir et valoriser les corridors écologiques. Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,

Au moins 60% de la superficie des terrains ou des lots doit être traitée en espace libre **dont et** 45% en espace vert de pleine terre. Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</b> |
|--|

Non réglementé.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES</b> |
|---|

Non réglementé.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE N16- OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b> |
|--|

Non réglementé.