

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture : 14 JUIN 2023

Date d'affichage :

16 JUIN 2023

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 8 JUIN 2023**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 8 juin 2023, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance :

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
61	16	4

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 23/06/128

**VILLE D'OLLIOULES -
APPROBATION DE LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Béatrice BROTONS, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, M. Anthony CIVETTINI, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, Mme Corinne JOUVE, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Chantal PORTUESE, M. Guy RAYNAUD, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT.

REPRESENTES :

Mme Dominique ANDREOTTI ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, M. Robert BENEVENTI ayant donné pouvoir à Mme Delphine GROSSO, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Franck CHOUQUET ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à M. Emilien LEONI, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Laurent BONNET, Mme Sylvie LAPORTE ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, M. Amadou LATIL ayant donné pouvoir à M. Jean-Louis MASSON, Mme Amandine LAYEC ayant donné pouvoir à Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT ayant donné pouvoir à M. Laurent CUNEO, M. Christophe MORENO ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, M. Christian SIMON ayant donné pouvoir à Mme Anne-Marie METAL.

ABSENTS :

Mme Basma BOUCHKARA, Mme Corinne CHENET, M. Jean-Pierre COLIN, Mme Valérie RIALLAND.



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

Séance Publique du 8 juin 2023

N° D' O R D R E : 23/06/128

**O B J E T : VILLE D'OLLIIOULES - APPROBATION DE LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

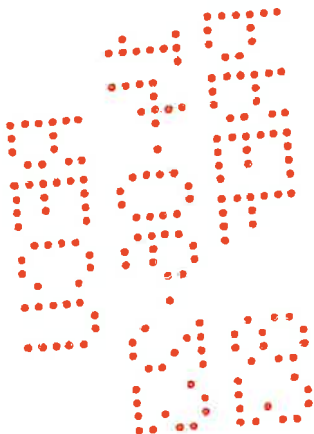
LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,



VU le Plan Local d'Urbanisme opposable de la ville d'Ollioules,

VU la décision n°CU-2022-3213 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 26 septembre 2022 dispensant le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Ollioules d'évaluation environnementale,

VU la décision n°E22000069/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 14 décembre 2022, désignant M. Bernard GRIMAL en qualité de Commissaire- Enquêteur,

VU l'arrêté n°AP 23/2 du Président de la Métropole TPM en date du 12 janvier 2023, portant ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 2 du PLU de la Commune d'Ollioules,

VU le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du mardi 31 janvier 2023 au jeudi 2 mars 2023,

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur du 28 mars 2023,

VU l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 1 décembre 2022,

VU l'avis de la Chambre d'agriculture du 19 octobre 2022,

VU l'avis du Conseil Départemental du 4 janvier 2023,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 23 avril 2023,

CONSIDERANT que la Modification n°2 du PLU d'Ollioules porte sur différents objets. Elle vise à adapter certaines dispositions réglementaires, apporter des compléments au lexique, créer une fiche patrimoine végétal, adapter ponctuellement des limites de zones, réduire les emplacements réservés n°6, 7, 15 et corriger diverses erreurs matérielles,

CONSIDERANT que le projet de Modification n°2 du PLU d'Ollioules a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 12 octobre 2022,

CONSIDERANT que par courrier en date du 1er décembre 2022, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a estimé que les justifications apportées pour invoquer l'erreur matérielle dans le cadre du reclassement en zone UDb d'une parcelle actuellement en zone agricole (CL n°99) étaient insuffisantes. La DDTM a attiré par ailleurs l'attention de la Métropole sur la capacité non garantie des bailleurs sociaux à intervenir sur des opérations immobilières inférieures à 12 logements,

CONSIDERANT que la Chambre d'Agriculture a adressé un courrier le 19 octobre 2022, dans lequel elle demande de prévoir dans l'OAP 3 « La Royale Hôtel » des mesures de protection physique avec la zone A proche et la suppression de l'Espace Boisé Classé (EBC) existant sur la parcelle reclassée en zone agricole,

CONSIDERANT que le Conseil Départemental a adressé un courrier le 4 janvier 2023 indiquant que les emplacements réservés n°6 et 7 actuellement au bénéfice du Conseil Départemental pourraient être transférés à la Métropole, du fait de l'absence d'étude de la part du Département. Le Conseil Départemental signale également que l'implantation de l'OAP 3 « La Royale Hôtel » chevauche à la fois une parcelle du département et les marges de recul de la RD8,

CONSIDERANT que par courrier en date du 29 novembre 2022, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon la nomination d'un Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de Modification n°2 du PLU d'Ollioules,

CONSIDERANT que par une décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 14 décembre 2022, Monsieur Bernard GRIMAL a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur, en charge de l'enquête publique afférente à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'enquête publique de la Modification n°2 du PLU d'Ollioules s'est déroulée du 31 janvier au 2 mars 2023 inclus, soit 31 jours consécutifs,

CONSIDERANT que onze personnes sont venues pendant les permanences du Commissaire-enquêteur pour consulter le dossier. Un dossier a été déposé et trois personnes sont venues consulter le dossier en dehors des permanences sans mentionner d'observation,

CONSIDERANT que dix-sept observations du public ont été adressées au Commissaire-enquêteur et quatre courriers ont été reçus sur le site de la Métropole,

CONSIDERANT que Monsieur Bernard GRIMAL, Commissaire-Enquêteur, a remis le 28 mars 2023 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable sur le projet de Modification n°2 du PLU d'Ollioules,

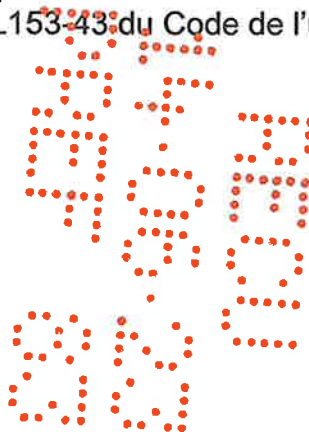
CONSIDERANT que les modifications apportées suite aux avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet de modification n°2 du PLU, à savoir :

- Le numéro de cadastre du chêne concerné par la nouvelle fiche 48 du patrimoine végétal à protéger (BM 342) est modifié ;
- Le positionnement des polygones d'implantation est repris pour ne pas chevaucher la parcelle BO 12 (propriété du département) et les marges de recul de la RD8 ;
- Une haie anti dérive est insérée sur l'OAP 3 « La Royale Hôtel » ;
- Les termes « locatifs aidés » sont supprimés et remplacés par le terme « social » au sein de l'article 15 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Une référence à l'article L329-1 du Code de l'urbanisme à propos des baux réels solidaires est également ajoutée dans les dispositions générales.
- La disposition afférente aux espaces verts protégés est reprise pour davantage de compréhension.

CONSIDERANT que le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique en Mairie annexe d'Ollioules, au service Urbanisme, 2 place Marius Trotobas – 83190 Ollioules et à la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment l'Hélianthe, 142 rue Emile Ollivier, 83000 Toulon, 6ème étage, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune,

CONSIDERANT que les mesures de modification proposées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

CONSIDERANT que le projet tel qu'il est présenté au Conseil métropolitain est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme,



Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'APPROUVER le projet de modification n°2 du PLU de la Commune d'Ollioules tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

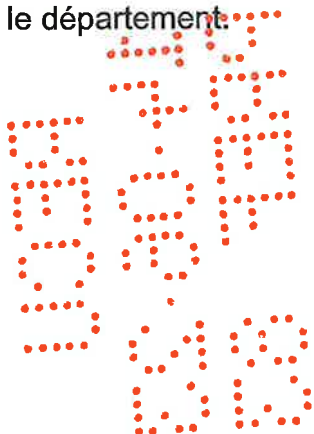
ARTICLE 3

DE DIRE que conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, l'approbation de ce document deviendra exécutoire après sa transmission à Monsieur le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4

DE DIRE que conformément aux dispositions de l'article R153-21 du Code de l'urbanisme la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Métropole TPM et en mairie d'Ollioules durant un mois à compter de son adoption ;
- d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



ARTICLE 5

DE DIRE que la présente délibération et le dossier afférent pourront être consultés à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment l'Hélianthe, 142 rue Emile Ollivier, 83000 Toulon, Service Planification Urbaine, 6ème étage et en Mairie annexe d'Ollioules, au service urbanisme, 2 place Marius Trotobas – 83190 Ollioules conformément à l'article L153-22 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 8 juin 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR 75

CONTRE 0

ABSTENTION 2

Monsieur Olivier CHARLOIS , Monsieur Anthony CIVETTINI.



Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/128
en date du : 08/06/2023



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D' OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

DOSSIER D'APPROBATION

PREFECTURE DU VAR

14 JUIN 2023

Contrôle de légalité



CITADIA *eem* Conseil

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23 106/123
en date du : 08/06/2023


METROPOLE
TPM



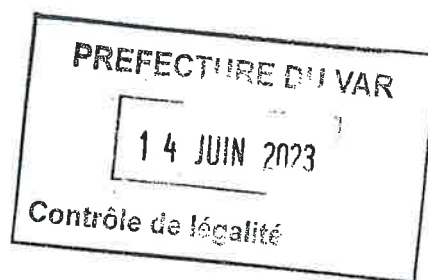
DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D'OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2


PIECES ADMINISTRATIVES





Draguignan, le 19 octobre 2022

Monsieur le Président de TPM
Direction de la Planification
Territoriale et des Projets Urbains
Hôtel de la Métropole 107 bd Henri
Fabre - CS 30536
83 041 TOULON CEDEX 9

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : **Emmanuelle LAN**
Nos Réf : **PLA/EL/MA**
Visa Cheffe de service : 
Visa Direction :

Siège Social
11 rue Pierre Clément CS 40203
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Antenne de Vidauban
70 av. du Président Wilson
83550 VIDAUBAN

Antenne de Hyères
727 av. Alfred Décugis
83400 HYÈRES

Contact
Tél. : 04 94 50 54 50
Mét : contact@var.chambagri.fr

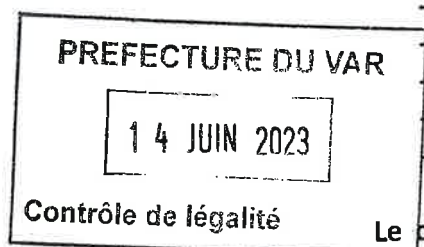
Objet : Plan Local d'Urbanisme – Projet de modification n°2
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R +AR

Monsieur le Président,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 14 Octobre 2022, nous avons été rendus destinataire du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollioules afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire dans un délai d'un mois.

La modification porte sur les objets suivants :

- L'adaptation de dispositions réglementaires ;
- Des compléments apportés au lexique ;
- La création d'une fiche patrimoine végétal complémentaire ;
- L'adaptation ponctuelle de limites de zones ;
- La réduction des emplacements réservés n°15, 6 et 7 ;
- Des corrections d'erreurs matérielles diverses.



Le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle de notre part des observations.

Concernant l'OAP « La Royale Hôtel », compte tenu de la proximité de la zone UM avec la zone agricole, une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre le secteur d'habitation/hôtel et les parcelles agricoles avoisinantes est à introduire. Ainsi, il est demandé de prévoir dans l'OAP, des mesures de protection physique en bordure de parcelles agricoles pour limiter tout conflit de voisinage. Ces mesures de protection doivent être positionnées dans la zone UM et non sur les parcelles agricoles avoisinantes. Par mesure de protection est entendue haie anti dérive implantée sur une zone d'une largeur minimum de 5 mètres.



Par ailleurs, votre projet prévoit le reclassement d'une partie de la zone UDb Chemin de la Courtine, plantée d'oliviers, en zone A. Nous saluons la prise en compte de la demande du propriétaire des parcelles CL166 et CL167.

Enfin, vous rectifiez une erreur matérielle en reclassant en zone A un petit secteur Nh au lieu-dit La Tourelle. Nous saluons ce reclassement. Cependant, vous maintenez l'EBC en place alors que la parcelle, bien que de faible superficie, est en partie cultivée et entièrement classée en AOP Bandol. Un EBC dans une zone agricole s'avère incompatible avec le caractère de la zone. Nous souhaitons que ce reclassement s'accompagne de la suppression de l'EBC pour permettre la mise en culture totale de la parcelle.

En conclusion, sur la modification n°2 du PLU d'Ollioules, la CA83 émet **un avis favorable sous réserves** de la prise en compte des enjeux agricoles dans les différents zonages : mise en place de mesures de protection pour l'OAP « La Royale Hôtel » et suppression de l'EBC sur la parcelle reclassée en A et couverte par l'AOP Bandol au lieu-dit La Tourelle.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY
Présidente de la Chambre d'Agriculture

Le Président

Monsieur Hubert FALCO
Président de Toulon Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 TOULON cedex 9

Affaire suivie par : Pierre RENOUX
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Provence Méditerranée
☎ : 04 83 95 17 00
Nos réf : D22-04256
Vos réf : DPTPU HF/VP/CM/AM/IG n°2022-112

Toulon, le 4.01.2023

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 14 octobre 2022, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ollioules.

Cette procédure est mise en oeuvre afin de réaliser des corrections ou des adaptations du PLU en vigueur portant sur :

- l'adaptation de dispositions réglementaires ;
- des compléments apportés au lexique ;
- la création d'une fiche patrimoine végétal complémentaire ;
- l'adaptation ponctuelle de limites de zones ;
- la réduction des emplacements réservés n°15, 6 et 7 ;
- des corrections d'erreurs matérielles diverses.

Je note en particulier le nouveau tracé des emplacements réservés n° 6 et 7, au bénéfice du Département, destinés à un carrefour giratoire sur la RD 11 et une voie de liaison entre la RD 11 et la RD 26 franchissant la Reppe. Ce redimensionnement n'appelle pas d'observation de la part du Département.

Ces aménagements, qui ne font l'objet d'aucune étude de la part du Département, me semblent relever d'une logique métropolitaine plutôt que départementale, et je vous propose de porter ces deux emplacements réservés au bénéfice de la métropole.

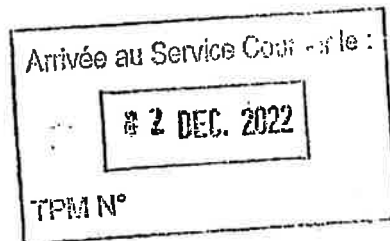


Par ailleurs, j'attire votre attention sur les nouveaux polygones d'implantation des constructions de l'OAP de la Royale Hôtel : tels que dessinés dans l'exposé des motifs et dans le plan de zonage, ces polygones chevauchent à la fois la parcelle BO 12 propriété du Département, et les marges de recul en bordure de la RDN 8.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma haute considération.

Jean-Louis MASSON

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by several sharp, intersecting strokes.



**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Service Planifications et Prospective
Pôle Animation et Urbanisme
Bureau Planification

Toulon, le 01/12/22

Le Préfet

à

Monsieur Le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

RA12 n° 1A 18468306417

Objet : Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ollioules
Référence : Courrier de notification du 12 octobre 2022

Dans le cadre de la notification de la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ollioules, conformément aux articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, l'analyse des documents amène à formuler les remarques suivantes.

Le classement en zone UDb de la parcelle cadastrée section CL n° 99, actuellement en zone A, entraîne une réduction de la zone agricole.

L'espace vert protégé (EVP) créé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme couvrant en partie l'olivieraie se trouve réduit de manière significative.

La procédure justifie le changement de zonage de cette parcelle par une erreur matérielle. Cette parcelle était classée en zone urbaine au plan d'occupation du sol antérieur au PLU. Le dossier présente l'usage de l'olivieraie comme agrément à l'habitation présente sur le terrain.

Toutefois, le terrain est complanté d'oliviers depuis plus de 50 ans. Par ailleurs, l'édification de la construction à usage d'habitation est postérieure à 2010. Le PLU a ainsi classé ce terrain en zone agricole en vue de l'ensemble qu'il constituait avec les autres parcelles limitrophes également complantées d'oliviers.

Les justifications apportées ne suffisent donc pas à invoquer l'erreur matérielle.

Le classement de la parcelle en zone UDb et la réduction de l'EVP induisent une augmentation considérable de sa constructibilité, soit une emprise au sol maximale sur le terrain de 510 m², et ne garantit pas la préservation de l'olivieraie historique.

Par ailleurs, l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme stipule qu'un PLU doit être révisé dès lors qu'il est décidé de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Par conséquent, la réduction de la zone agricole ne relève pas de la procédure de modification du PLU mais d'une révision.

Le classement en zone UDb de la parcelle CL n° 99 doit donc être supprimé des objets du projet de modification n° 2 du PLU de la commune d'Ollioules.

J'attire également votre attention sur les modifications apportées à l'article 15 des dispositions générales relatif à la mixité sociale. Cet article vise à améliorer la production de logements sociaux sur la commune. Le pourcentage de logements locatifs sociaux est applicable aux opérations immobilières de plus de 6 logements contre 12 précédemment.

Or, la capacité des bailleurs sociaux à intervenir sur des projets inférieurs à 12 logements n'est pas garantie.

Je vous invite à prendre en compte ces observations et à m'indiquer la manière dont cet avis sera mis en œuvre.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile.

*Restant à votre écoute,
Bonne nuit,*

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué territorial

Dossier suivi par Patrice JADAULT

Tel. : 04.94.35.74.67

Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

Vos Réf : DPTPU HF/VP/CM/AM/IG n°2022-112

Affaire suivie par : Inès GUILLIER

Mail : iguillier@metropoletpm.fr

Nos Réf : 02/23/11/2022

Objet : Avis sur le projet de
modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune
d'Ollioules

La Directrice de l'INAO

à

**Monsieur le Président
de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 boulevard Henri Fabre
CS 30536**

83041 - TOULON CEDEX 9

La Valette-du-Var, le 23 novembre 2022

Monsieur le Président

Par courrier en date du 12 octobre 2022, vous avez bien voulu nous faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollioules.

La commune d'Ollioules est incluse dans les aires géographiques des AOC « Bandol » et « Huile d'Olive de Provence ». Elle est également incluse dans les aires géographiques des IGP « Miel de Provence », « Méditerranée », « Mont Caume », « Var » et « Thym de Provence ».

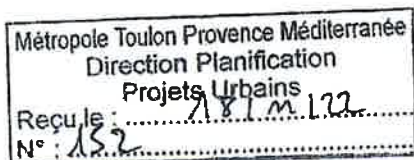
Après étude de ce projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollioules, je vous informe toutefois que l'INAO n'a pas de remarque à formuler, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice par intérim Carole LY
et par délégation le Délégué Territorial
Emmanuel ESTOUR

Copie DDTM 83

INAO - Délégation Territoriale Sud-Est
Parc Tertiaire Valgora - Bâtiment C - 1er Etage
Avenue Alfred Kastler - 83160 - LA VALETTE DU VAR
TEL. 0 494 357 467 www.inao.gouv.fr



RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président
Président délégué de Régions de France

Monsieur Hubert FALCO
Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée
Ancien Ministre
Hôtel de la Métropole
107 boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 TOULON CEDEX 9

RM/SCOUR-A22-11897

Marseille, le mercredi 9 novembre 2022

Monsieur le Ministre,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis, le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune d'Ollioules, par courrier reçu le 19 octobre 2022.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Amicalement

Renaud MUSELIER



Hôtel de Région
27, place Jules Guesde – 13481 Marseille cedex 20
Téléphone : 04 91 57 55 03 - connaissance-planification@maregionsud.fr

Application du Règlement général de protection des données personnelles : la Région dispose d'un traitement automatisé de gestion des courriers, dont le fondement est l'intérêt légitime. Les informations collectées peuvent donner lieu à des actions de communication institutionnelles, reprises sur sa mission d'intérêt public.
Pour plus d'informations sur le cadre juridique et l'exercice de vos droits, vous pouvez consulter sur Internet le page : <http://www.maregionsud.fr/la-region-provence-alpes-cote-d-azur>



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Décision n° CU-2022-3213
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
après examen au cas par cas de la
modification n°2 du plan local d'urbanisme
d'Ollioules (83)

N°saisine CU-2022-3213
N°MRAe 2022DKPACA110

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2022-3213, relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ollioules (83) déposée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, reçue le 29/07/22 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 01/08/22 ;

Considérant que la commune d'Ollioules, d'une superficie d'environ 20 km², compte 14 119 habitants (recensement 2019) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 19/12/2016, et que sa révision allégée, approuvée le 23/05/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 19/02/2020 ;

Considérant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Ollioules a pour objet :

- l'adaptation de dispositions réglementaires (meilleure prise en compte des Espaces Verts Protégés (EVP), stationnement, hauteur des constructions...) ;
- la création d'une fiche patrimoine végétal complémentaire pour la protection d'un chêne, chemin Sauvan / secteur Lagoubran ;
- la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La Royale Hôtel » afin de permettre la réalisation de 69 logements au lieu de 45, la création de liaisons douces sur les axes est-ouest et la destruction de l'hôtel et des bâtiments disparates ;
- le reclassement de zones urbaines pour une meilleure adaptation à la forme urbaine existante ainsi que l'extension de la zone A et la création d'EVP, Chemin de la Courtine / secteur le Rouvière, afin de protéger la plantation d'une oliveraie, actuellement classée en zone urbaine ;
- la réduction des emplacements réservés n° 6, 7 et 15 ;
- des corrections d'erreurs matérielles diverses (permis d'aménager non pris en compte, reprise d'activité agricole impossible, bâti existant...) ;

Décision N°CU-2022-3213 du 26/09/2022 sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Ollioules (83)

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que les secteurs de projet ne sont inscrits dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'ils ne concernent pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ollioules n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ollioules (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ollioules (83) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13331 Marseille Cedex 3

ENQUETE PUBLIQUE relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OLLIOULES



PREFECTURE DU VAR

14 JUIN 2023

Contrôle de légalité

CONCLUSIONS ET AVIS

Préambule :

Cette deuxième partie, physiquement distincte du rapport, présente les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de

modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OLLIOULES.

Les conclusions sont issues des réflexions conduites :

en rapprochant les textes législatifs et réglementaires régissant l'enquête publique,
des éléments contenus dans le dossier soumis à l'enquête,
des avis et entretiens avec l'autorité organisatrice,
des contacts avec les Personnes Publiques Associées,
de l'ensemble des observations formulé par le public,
et du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage.

1 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – 1 : RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

1-1-1 Objet de l'enquête

L'enquête publique, à la suite de laquelle est établi le présent avis, concerne le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollioules, présenté par la Métropole Toulon Provence Méditerranée et prescrite par

Arrêté Métropolitain n° AP 23/2 du 12 janvier 2023.

1-1-2 Eléments historiques

- Le 16 septembre 2013 le P.O.S. a été approuvé pour sa dernière modification n°8.
- Le 19 décembre 2016, le P.L.U. de la ville d'Ollioules a été approuvé.
- Le 27 décembre 2017, il a fait l'objet de la modification n° 1.
- Le 23 mai 2019, la révision allégée n°1 a été approuvée.
- Le 25 mars 2021, la modification simplifiée n°1 a été approuvée.
- Le 12 janvier 2023, le Président de la Métropole TPM, a pris un arrêté d'ouverture d'une EP du 31 janvier au 2 mars 2023 inclus.

1-1-3 Textes de référence

L'enquête publique doit satisfaire aux dispositions du **Code de l'Environnement** et notamment aux dispositions contenues aux **articles L123 et suivants et R123 et suivants** ; ainsi qu'aux dispositions du **Code de l'Urbanisme** et notamment de l'**article L153-31 , 36, 37 et suivants** qui traitent de la modification.

1 – 2 : ELEMENTS RESSORTISSANTS DE L'ENQUETE

1- 2- 1 : La position des P.P.A. au regard du projet

Dans son avis du 26 septembre 2022, la MRAe constate simplement que le projet n'est pas soumis à autorisation environnementale.

La Chambre d'agriculture du VAR demande de prévoir dans l'OAP 3 :

- des mesures de protection physique avec la zone A proche,
- et la suppression de l'EBC existant sur la parcelle reclassée A.

La DDTM (Préfecture) :

- conteste le caractère d'erreur matérielle justifiant le déclassement d'une parcelle actuellement en zone A (CL n°99)
- et par voie de conséquence, conteste la procédure de « modification », le déclassement d'une réduction d'une zone agricole relevant d'une « révision » ;
- par ailleurs, attire l'attention sur les conséquences d'une limitation des logements sociaux .

Le Conseil départemental propose :

- de transférer les ER 6 et 7 au bénéfice de la Métropole ;
- signale que l'implantation de l'OAP « La Royale Hôtel » chevauche à la fois une parcelle du département et les marges de recul de la RD8.

La Directrice de l'INAO et le Président de la région PACA ont donné un avis sans commentaires particuliers.

Ont été consulté également mais n'ont pas exprimé d'avis les autorités de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, de la Chambre des Métiers du Var, du Conseil Régional, de la Section Régionale de Conchyliculture et du SCoT Provence Méditerranée qui peuvent être considérés comme étant **sans opposition** au projet présenté.

1 – 2 - 2 : Les avis exprimés par la population

La participation du public ne peut être considérée comme très importante, ce sont environ 25 observations qui ont été recueillies sur les différents supports mis à la disposition du public.

Par ailleurs, de nombreuses observations sont considérées hors périmètre de l'enquête et le commissaire enquêteur ne fait aucun commentaire sur celles-ci. L'ensemble des observations ont toutefois été relevées dans le procès-verbal de synthèse joint en annexe du rapport d'enquête.

Plusieurs questions (exposées dans le même dossier) portent sur la problématique générale des Espaces Verts Protégés (EVP) en se fondant sur les articles généraux modifiés du règlement : possibilité de route bitumée, continuité paysagère, signification du terme « desserte », abattage des arbres, « boisement tampon ».

Une observation concerne l'ER 15 touché par la présente modification mais la demande de suppression de cet ER n'entre pas dans le cadre de la procédure en cours.

Enfin, une erreur de parcelle est signalée concernant la nouvelle fiche 48 du patrimoine végétal à protéger.

1- 2 - 3 : les commentaires du commissaire enquêteur

Le Maître d'Ouvrage (MTPM) s'est attaché à répondre point par point aux observations du public, y compris pour celles ne relevant pas strictement de la présente enquête en apportant des éléments de réponse argumentés.

Par ailleurs, la métropole a également précisé sa position vis-à-vis des observations des Personnes Publiques Associées (PPA).

2 / - AVIS

ARGUMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR A L'APPUI DE SON AVIS

Le commissaire enquêteur argumente son avis conformément à l'Article **L 123-1 du Code de l'environnement**, selon lequel :

l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Dans la lettre et l'esprit de l'article ci-dessus et tenant compte :

➤ **que sur la procédure :**

- les dispositions du Code de l'environnement ont été respectées et notamment :
 - la désignation d'un commissaire enquêteur par M. le magistrat en charge des enquêtes publiques, en date du 14 décembre 2022 sous la référence E22000069 / 83 ;
 - l'ouverture et les modalités de l'enquête publique prescrite par arrêté métropolitain n° 23 AP/2 en date du 12 janvier 2023.
 - la réalisation d'une publicité conforme à la réglementation, par voie de presse, dans « Var Matin » et dans « La Marseillaise » le 17 janvier 2023 et une deuxième parution le 7 février dans les mêmes quotidiens ;
 - l'affichage de l'avis d'enquête à l'Hôtel de la Métropole et en Mairie annexe d'Ollioules ;
 - ainsi que l'accès au dossier sur le site internet de la Métropole et de la Commune ;

(les éléments ci-dessus ont été vérifiés personnellement par le commissaire enquêteur)

- la prise en compte de la loi sur la dématérialisation retranscrite dans le Code de l'Environnement (**articles L.123-12 et R.123-9 notamment**) a été fidèle dans l'esprit et dans la lettre aux dispositions légales ;

➤ **que sur la compétence,**

le Président de la métropole Toulon Provence Méditerranée est l'autorité pouvant engager la procédure d'enquête publique.

➤ **que sur la forme :**

- le dossier contient tous les éléments obligatoires et nécessaire à sa compréhension conformément à la liste des pièces indiquées à l'art 153-8 du Code de l'urbanisme qui se réfère lui-même à l'art 123-8 du Code de l'Environnement.
- les avis formulés par les P.P.A. figurant au dossier ne sont pas défavorables même si l'interprétation de la DDTM (Préfecture) diffère par rapport à celle de la Métropole ;
- ne sont prises en compte que les observations du public relevant du périmètre d'une procédure de modification et pour les parties relevant de la modification en cours ;

➤ **que sur le fond :**

- le questionnaire général concernant les espaces verts protégés,
 - à reçu une réponse argumentée de la métropole,
 - que par ailleurs les modifications du règlement sont clairement identifiables sur le document inséré dans le dossier (impression en rouge),
 - que lors de l'entretien au cours des permanences, le questionnaire portait également sur un EVP particulier qui, dans la présente modification n'est pas concerné ;
- l'erreur de parcelle concernant la fiche 48 du patrimoine végétal sera rectifiée ;
- comme le rappelle la Métropole et selon le Code de l'urbanisme, il n'est pas possible de changer la destination d'une zone A lors d'une procédure de modification, sauf à invoquer l'erreur matérielle ;
- que la contestation par la DDTM de l'erreur matérielle concernant le déclassement d'une « zone » A en zone U,
 - n'est pas acceptée par la Métropole qui persiste dans son appréciation en donnant les références à un document ministériel,
 - le commissaire enquêteur a personnellement et effectivement constaté que la surface concernée était bien en zone U sur le plan parcellaire du POS,
 - le tableau présenté dans la Synthèse chiffrée des évolutions graphiques présente une diminution de 0,22 ha de zones U, une augmentation de 0,22 ha de zone A et N et une augmentation de 0,262 ha d'EVP soit un solde positif en faveur des zones agricoles et naturelles .
 - la DDTM est dans son rôle de rappeler la réglementation applicable ;
 - le commissaire prend également en compte la surface modifiée qui est à rapporter à la superficie totale de la commune, laquelle est proche de 20Km².
 - le commissaire enquêteur en étant en accord sur l'invocation de l'erreur matérielle fait tomber de fait, la remarque de la DDTM invoquant la nécessité de la procédure de révision ;

- qu'à la remarque de la DDTM concernant la diminution du pourcentage (ou du nombre) de logements sociaux qui impacterait la capacité des bailleurs sociaux à intervenir, la Métropole répond par d'autres arguments et propose de supprimer le terme de « locatif » dans l'article du règlement incriminé ;

- qu'aux remarques du Conseil départemental, concernant le transfert de 2 ER et l'empiètement de la zone OAP 3 « royale hôtel », la Métropole précise que les ER concernent en tout ou partie des voies départementales relevant bien de la compétence du Département, et reconnaît l'empiètement sur le domaine relevant du Département et rectifiera les plans en conséquence.

- qu'aux observations de la Chambre d'agriculture demandant d'une part la suppression d'un EBC en zone A, et souhaitant une haie anti dérive entre l'OAP 3 et la zone A voisine

- la Métropole répond qu'il n'est pas possible de supprimer un EBC dans la procédure de modification, le commissaire enquêteur mentionne également qu'un EBC ne prive pas la parcelle de toute activité agricole telle que l'élevage par exemple ;

- que l'implantation d'une haie anti dérive est acceptée dans son principe par la Métropole, le commissaire enquêteur précise que la remarque est inspirée de la « nouvelle charte d'engagements des utilisateurs agricoles de produits phytopharmaceutiques pour le département du Var » et que cette « charte vise à favoriser le dialogue entre les habitants, les élus locaux et les agriculteurs et à répondre à la demande des concitoyens », et que si cette implantation est pertinente, la charte n'a pas de valeur coercitive réglementaire.

- le commissaire enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE
au projet de modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollioules.

Fait le 28 mars 2023
Bernard GRIMAL
Commissaire enquêteur



ENQUETE PUBLIQUE
relative à la modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'OLLIOULES



RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE :

Présentation générale.

Présentation de l'aire géographique.

Historique du projet.

Présentation du projet.

1 / - Fondement et procédure.

11 - Fondement juridique.

111 - Code de l'urbanisme.

112 - Compétences Métropole Toulon Provence Méditerranée.

113 - Code de l'environnement.

114 - Documents supra communaux.

12 - Procédure administrative.

121 - Désignation du commissaire enquêteur.

122 - Ouverture de l'enquête.

2 / - Organisation et déroulement.

21 / - Organisation.

211- Publicité.

211 - a / Par voie de presse.

211 - b / Par affichage.

211 - c / Par voie électronique.

211 - d / Autres moyens de publicité.

212 - Registre d'enquête et dossier mis à la disposition du public.

213 - Locaux.

22 / - Déroulement.

221 - Contacts.

222 - Accueil du public.

3 / - Dossier mis à l'enquête.

31 / - Pièces administratives.

311 - Note afférente à l'enquête publique.

312 - (PIECE 0) : Note de présentation en l'absence d'évaluation environnementale.

32 / - Avis des personnes publiques associées.

321 - Préliminaire.

322 - Liste des PPA consultées.

33 / - Pièces principales.

331 - A - Notice de présentation.

331 - C - Règlement.

331 - C2 - Eléments du patrimoine.

331 - C2 - Extrait de fiche patrimoniale.

331 - D - Liste des emplacements réservés (ER) et servitudes d'urbanisme.

331 - Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP).

331 - F1 - Plan de zonage.

331 - F2 - Plan de zonage (Centre ville/la Castellane/Montauban).

4 / - Synthèse des observations émanant des Personnes Publiques Associées, des positions prises par la Métropole et commentaires du commissaire enquêteur.

41 - Note liminaire.

42 - Observations émanant des Personnes Publiques Associées.

43 - Positions prises par la Métropole.

44 - Commentaires du commissaire enquêteur.

5 / - Notification à la Métropole des observations formulées par le public, mémoire en réponse de MTPM et commentaires du commissaire enquêteur

51 – Extrait du procès-verbal de synthèse des observations émises par le public.

511 - Observations mentionnées sur le Registre d'enquête.

512 - Dossier déposé lors des permanences.

513 - Observations formulées par courriel.

52 - Mémoire en réponse de la Métropole.

53 - Commentaires du commissaire enquêteur.

PIECES ANNEXEES AU RAPPORT

1/ - Pièces relatives à l'ouverture de l'enquête publique :

PIECE n°1 : décision du Tribunal Administratif portant désignation du commissaire enquêteur en date du 14 décembre 2022.

PIECE n°2 : arrêté métropolitain prescrivant l'enquête publique n° 23 AP/2 en date du 12 janvier 2023.

2/- Publicité :

PIECE n°3 : parution VAR MATIN en date du 17 janvier 2023, de l'avis d'enquête publique.

PIECE n°4 : parution LA MARSEILLAISE en date du 17 janvier 2023, de l'avis d'enquête publique.

PIECE n°5 : deuxième parution VAR MATIN, en date du 7 février 2023, de l'avis d'enquête publique.

PIECE n°6 : deuxième parution LA MARSEILLAISE en date du 7 février 2023, l'avis d'enquête publique.

PIECE n°7 : modèle affiché à l'hôtel de la métropole et en mairie annexe(format A2) .

3/ - Certificat :

PIECE n°8 : certificat d'affichage de la Métropole TPM.

PIECE n° 9 : certificat d'affichage de la Mairie d'Ollioules.

4/ - Divers documents :

PIECE n°10 : PV de synthèse des observations formulées par le public.

PIECE n°11 : mémoire en réponse de MTPM en date du 20 mars 2023.

Registre d'enquête :

Registre d'enquête ouvert en mairie d'Ollioules et dossier déposé.
(exemplaire unique joint au rapport destiné à la Métropole TPM)

PRESENTATION GENERALE

PRESENTATION DE L'AIRE GEOGRAPHIQUE.

Ollioules est une commune Varoise, membre de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, (600 000 habitants), située à l'ouest et proche de Toulon. Elle compte environ 14000 habitants (données 2020) et couvre une superficie approchée de 20 km². Ollioules est considérée comme une commune urbaine mais est également une commune littorale au sens de la loi dite « loi littoral » avec les implications légales et réglementaires que comporte ce statut.

Globalement, la commune est composée de plus de 40% de zones urbanisées comparées aux 22% de zones agricoles et aux 20% de forêts ou assimilées.

Géographiquement, la commune est traversée par « La Reppe » qui se jette directement dans la mer méditerranée et l'axe de circulation principal est l'ancienne nationale 8, un des axes de circulation (en dehors des autoroutes) les plus fréquentés du département.



HISTORIQUE DU PROJET.

- Le P.O.S. avait été élaboré et approuvé le 16 septembre 2013 (pour la dernière modification n°8).
- Le P.L.U. de la ville d'Ollioules a été approuvé le 19 décembre 2016.
- Il a fait l'objet de la modification n° 1, approuvée le 27 décembre 2017.
- Puis d'une révision allégée n°1 approuvée le 23 mai 2019.
- et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 25 mars 2021.

PRESENTATION DU PROJET

L'enquête publique, à la suite de laquelle est établi le présent rapport, concerne le projet de **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville d'Ollioules, ayant pour objet de réaliser des corrections ou des adaptations du PLU en vigueur, portant sur :**

- **l'adaptation des dispositions réglementaires ;**
- **des compléments apportés au lexique ;**
- **la création d'une fiche patrimoniale complémentaire ;**
- **l'adaptation ponctuelle des limites de zone ;**
- **la réduction d'emplacements réservés ;**
- **et des corrections d'erreurs matérielles.**

Cette modification concernant de nombreuses rubriques, n'apporte pas de changements majeurs au P.L.U. tel qui est actuellement applicable :

- trois emplacements réservés sont réduits sur la demande du Département du Var,
- une nouvelle fiche est insérée à l'inventaire du patrimoine végétal,...
- des ajustements sont apportés au règlement concernant les Espaces verts protégés, la hauteur des toitures mono-pentes ou encore la hauteur des murs de soutènement dans des situations particulières, des mesures d'inconstructibilité pour les zone A et N, ...
- et, le plus sensible, des corrections touchant des zone U et A et N dont la synthèse est présentée sous la forme d'un tableau d'évolution des superficies par zone et d'un bilan global.

Ce projet entre dans le cadre de **l'article L153-36** qui stipule notamment que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose ..., le plan local d'urbanisme est modifié lorsque ..., la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation ou d'action.* »

1/ - FONDEMENT ET PROCEDURE

1

Le plan local d'urbanisme peut évoluer selon trois formes principales :

- soit il peut être révisé (**Article L153-31**) lorsque la commune décide par exemple, de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit il peut être modifié (**Article L153-36**) sous réserve des cas où une révision s'impose, lorsque par exemple, la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- soit la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (**Article L153-45**) par exemple dans le cas de majoration des droits à construire ou encore lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

11 / - FONDEMENT JURIDIQUE

Le projet de modification du P.L.U. doit être conforme à toutes les normes supérieures et dans le cas d'espèce, aux dispositions des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement (*les articles cités, sont ceux de la dernière version en vigueur à ce jour, décrets d'applications publiés*), et aux orientations contenues aussi bien dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Provence Méditerranée » que dans celles régissant l'organisation de la Métropole T.P.M.

111 – Code de l'urbanisme

Comme cité dans l'introduction, le fondement sur lequel repose le projet de modification est celui contenu dans l' **article L153-36** qui stipule que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque ... la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Et selon l'**article L 153-37**, « *la procédure de modification est engagée à l'initiativedu maire qui établit le projet de modification »*

Et l'**article L153-40**, précise « avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, ... notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».

Enfin, selon l' **article L153-43**, « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ... est approuvé par délibération du conseil métropolitain »

112 – Compétences Métropole Toulon Provence Méditerranée

Comme signalé en introduction, Ollioules est partie à MTPM, ce qui implique des conséquences en matière d'urbanisme.

En effet, Le 1er janvier 2018, TPM est devenue la 14ème Métropole de France, parmi les 22 qui maillent aujourd'hui le territoire national. Au terme d'une année de transition et depuis le 1er janvier 2019, MTPM exerce pleinement ses nouvelles compétences en plus de celles que la collectivité exerçait déjà, sa transformation en Métropole lui confère ainsi de nouvelles compétences jusque-là communales, telles que : la voirie, ..., la valorisation du patrimoine naturel et paysager, ..., le plan local d'urbanisme, etc.

Comme MTPM le fait depuis sa création, c'est dans le dialogue et le consensus avec le maire et ses équipes que les projets sont coconstruits et mis en œuvre. La commune demeure bien le maillon essentiel du lien avec les habitants du territoire.

Ont été ainsi constituées des antennes métropolitaines de proximité, situées sur le territoire de chacune des communes. L'antenne assure les prestations nécessitant une forte réactivité et proximité, dans le cadre des compétences transférées. Parallèlement, une Direction de l'Action Territoriale a été créée au siège de TPM afin d'assurer la cohérence des politiques publiques et de favoriser la transversalité entre les antennes.

Conséquence pratique, ce n'est plus le maire de la commune qui déclenche la procédure d'enquête publique mais le Président de MTPM, et c'est lui qui signera (éventuellement) la décision concernant la modification en cours à Ollioules.

113 – Code de l'environnement

Les formalités d'organisation des enquêtes publiques sont définies dans le **Code de l'environnement** et notamment par les **articles L.123.9 et suivants** et **R.123-5 et suivants** qui organisent, en particulier dans la partie réglementaire :

- la désignation du commissaire enquêteur (123-5),*
- la composition du dossier (123-8),*
- la publicité (123-9 et 11),*
- l'information et la participation du public (123-10),*
- les modalités de participation du public (123-13),*
- etc...*

La modification d'un P.L.U. est soumise à l'ensemble de ces formalités.

114 – Documents supra communaux

Il y a lieu de noter également que selon l'article **L.111-1- IV du Code de l'urbanisme** : « ...les plans locaux d'urbanisme... doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale », cette notion de compatibilité avec les autres documents « supra communaux » lorsqu'ils existent doit être entendue au sens large c'est à dire que, notamment, il n'est pas exigée une conformité aux dits documents, mais une cohérence d'orientation.

La présente modification doit donc être compatible avec les dispositions du Scot « Provence Méditerranée ».

La commune d'Ollioules est incluse dans ledit Scot, organisme qui a été rendu destinataire du dossier concernant la présente modification la 10 octobre 2022. En l'absence de réponse de cette structure, il y a lieu de considérer que la présente modification est compatible avec les dispositions du SCoT.

12 / - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

121 - Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été nommé par décision du Magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 14 décembre 2022, sous la référence E22000069 / 83.

(annexe pièce jointe n°1)

122 - Ouverture de l'enquête

L'ouverture et les modalités de l'enquête publique ont fait l'objet de l'arrêté métropolitain du 12 janvier 2023.

(annexe pièce jointe n°2)

2 / - ORGANISATION ET DEROULEMENT

21 / - ORGANISATION

211- Publicité

La publicité a été réalisée selon les dispositions contenues dans les différents textes en traitant :

211- a / par voie de presse

Conformément à l'arrêté d'ouverture en son article 7 et aux articles **L 123-10 et R 123-11 du Code de l'environnement**, l'avis d'enquête publique a été publié par voie de presse simultanément dans « Var Matin » et dans « La Marseillaise » le 17 janvier 2023.

Une deuxième parution a été insérée dans les deux mêmes quotidiens et simultanément le 7 Février 2023.

Une copie de ces parutions est jointe au présent rapport (**annexe pièces jointes n° 3,4,5 et 6**).

211- b / par affichage

L'affichage de l'avis d'enquête (**annexe pièce jointe n° 7**), portant à la connaissance du public l'ouverture de ladite enquête et les modalités d'organisation, a été réalisé :

- sur le panneau prévu à cet effet en mairie annexe d'Ollioules ainsi que proche de l'entrée de cette annexe ;
- dans le hall d'entrée de la mairie principale d'Ollioules



- sur l'entrée de l'hôtel de MTPM.



Un certificat attestant l'affichage à la Métropole TPM, a été délivré par Monsieur le Président de MTPM.

(annexe pièce jointe n°8)

Dans les mêmes conditions, un certificat attestant l'affichage, a été délivré par monsieur le maire d'Ollioules, attestation doublée par un rapport de constatation établi par la police

(annexe pièces jointes n°9)

Le commissaire enquêteur a personnellement vérifié sur les différents panneaux réservés à cet effet aussi bien à l'hôtel de la Métropole, qu'en mairie centrale et annexe d'Ollioules (*avant le début de l'enquête*), et régulièrement lors de ses présences à la mairie, la permanence de cet affichage.

211 – c / par voie électronique

Conformément aux articles **L.123-10 et R.123-11 du Code de l'environnement**, et selon **l'art 3 de l'arrêté métropolitain** les informations relatives à la modification pouvait être consultées sur le site internet de la métropole « www.metropletpm.fr » et sur celui de la commune d'Ollioules « www.olioules.fr ».

Il est à noter que **l'art 3** du même arrêté prévoit explicitement que les observations ne pourront pas être transmises par voie électronique.

211- d / autres moyens de publicité

Il n'y a eu aucune autre publicité, quelque soit le support utilisé.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

C'est un lieu commun de noter que si l'affichage est visible de la voie publique, sa lisibilité nécessite de s'arrêter à proximité immédiate pour pouvoir prendre connaissance du contenu et ce, même si cette lisibilité a été améliorée par les dispositions applicables au format de l'affiche (cf Arrêté du 24 avril 2012 version consolidée au 5 mai 2012 : A2 au lieu de A4) ainsi qu'à la couleur de fond (jaune) qui attire le regard.



Dans le cas d'espèce et en ce qui concerne la métropole, l'affichage est clairement visible depuis la voie publique. En ce qui concerne la commune d'Ollioules seules les affiches installées sur les panneaux et proche de l'entrée de la mairie annexe sont visibles depuis la voie publique ; celle de la mairie centrale a été installée dans le hall d'accueil.

Selon l'interprétation des services de la mairie, l'obligation de visibilité ne s'imposerait que pour l'affichage en mairie annexe.

Le commissaire enquêteur considère que l'affichage est conforme aux exigences de la réglementation, sachant que ces obligations légales physiques sont renforcées par les obligations concernant la dématérialisation et que la publicité est également présente sur les deux sites mentionnés (art 7 de l'arrêté métropolitain)

212 - Registre d'enquête et dossiers à la disposition du public

Un registre d'enquête a été ouvert en mairie annexe d'Ollioules. Les 8 feuillets (comportant 16 pages) de ce registre ont été paraphés et cotés par le commissaire enquêteur.

Par ailleurs, le dossier de modification du P.L.U. (152 feuillets et documents graphiques correspondant à 304 pages) est facilement accessible d'autant que toutes les modifications envisagées sont modifiées en rouge pour les ajouts et en rouge barré pour les retraits, permettant ainsi de voir directement les zones et parcelles concernées ; de plus, un plan parcellaire sur lequel étaient surlignées ou colorées les zones et parcelles impactées était matériellement à la disposition du public en mairie annexe d'Ollioules.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier était à la disposition du public soit dans la salle prévue à cet effet en mairie annexe lors des permanences du commissaire enquêteur, soit durant les heures d'ouverture au public toujours en mairie annexe, au service de l'urbanisme.

Toute personne pouvait être entendue par le commissaire enquêteur, mentionner des observations sur le registre prévu à cet effet, déposer des documents ou contres propositions ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie d'Ollioules, en vue d'être annexés au registre.

Egalement, toute observation ou autre avis pouvait être formulé par voie électronique à l'adresse de MTPM mentionnée dans l'arrêté.

A l'expiration du délai d'enquête et conformément au **Code de l'environnement article R-123 – 18**, le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

213 – Locaux

La mairie a mis à la disposition du commissaire enquêteur et du public souhaitant consulter le dossier et formuler des observations, un bureau au même niveau et au sein du service de l'urbanisme.

Ce local a permis des conditions de travail satisfaisantes d'autant plus nécessaires que les questions posées ont portées sur des détails modificatifs du règlement et des plans cadastraux nécessitant de pouvoir les déplier et les comparer ; par ailleurs, de par sa proximité avec la responsable du projet, des réponses immédiates ont pu ponctuellement

être données aux questions du commissaire enquêteur afin de compléter son information sur les spécificités d'une modification, somme toute mineure du PLU.

22 DEROULEMENT

221 - Contacts

avant l'enquête :

Le 17 Décembre 2022 :

Après appel du Tribunal Administratif me sollicitant pour prendre en charge la présente enquête, prise de contact par téléphone avec la Métropole TPM en vue de déterminer le ou les correspondants dans le cadre de l'enquête, la période envisagée, etc..

Le 21 Décembre 2022 :

Entretien à l'hôtel de MTPM avec la Cheffe du service planification/aménagement sur le dossier soumis à l'enquête et son contenu, sur la partie administrative et les pièces nécessaires ; le commissaire enquêteur a souligné l'importance de l'affichage, le contenu de l'arrêté et les obligations liées à la dématérialisation.

Le 16 Janvier 2023

Réunion de travail en mairie d'annexe d'Ollioules avec la Cheffe de service concernée de MTPM et la Cheffe du service de l'urbanisme de la mairie d'Ollioules sur les compléments nécessaires du dossier, les avis des PPA et notamment ceux émis par la DDTM et la Chambre d'Agriculture, explications sur les modification des zones, la notion d'erreur matérielle,...

le 20 Janvier 2023 :

Prise de contact par courriel avec le service ayant émis l'avis de la Préfecture et avec la Cheffe de la Chambre d'Agriculture du Var.

Le 26 janvier 2023 :

Entretien téléphonique avec la Cheffe de la Chambre d'Agriculture du Var sur l'avis émis : séparation de parcelles et zone U ; EBC sur zone A et exploitation agricole, évocation de la « charte des riverains ».

Le 27 janvier 2023 :

Entretien téléphonique avec le responsable DDTM sur l'avis émis : notions de légalité touchant aux zones concernées et modalités de révision ou de modification, analyse de la notion d'erreur matérielle, ...

Pendant l'enquête

En sus des entretiens avec le public lors des permanences, évocation avec la Cheffe du service de l'urbanisme d'Ollioules des évolutions de l'urbanisme depuis le POS et la notion de rectification de l'erreur matérielle.

Vérification de la permanence de la publicité concernant l'enquête.

Après la clôture de l'enquête

Le jeudi 9 mars 2023 :

Remise du Procès-Verbal de Synthèse des observations recueillies à la Cheffe du service concerné de MTPM et commentaires du commissaire enquêteur sur quelques points particuliers.

Le 29 mars 2023 :

Remise du rapport et de l'avis, à la Cheffe du service concerné de MTPM avec explications verbale du commissaire enquêteur sur la position prise et les arguments développés.

Le 29 mars 2023 :

Dépôt du rapport et des conclusions au Tribunal Administratif de Toulon.

223 - Accueil du public

L'enquête publique a été ouverte en mairie annexe d'Ollioules, du 31 janvier au 2 mars 2023 inclus.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures ci-après :

- le mardi 31 janvier de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 15 février de 9h00 à 12h00,
- le lundi 27 février de 14h00 à 17h00 ,
- le jeudi 2 mars, de 14h00 à 17h00.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le nombre, les dates et heures de permanence ont été suffisants mais nécessaire au regard des questions techniques posées, et à la nécessité de se reporter aux plans et modifications précédentes pour renseigner des personnes, somme toute, peu informées des dispositions imposées par le code de l'urbanisme et autres textes ayant des incidences sur l'urbanisation.

3 / - DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Le contenu du dossier de modification du PLU est défini par l'**art 153-8 du Code de l'Urbanisme** qui se réfère lui-même à l'**art 123-8 du Code de l'Environnement**, et qui doit être constitué notamment :

- d'un rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification
- de toutes les pièces du dossier PLU modifiées (extraits de plan et/ou de règlement, liste des emplacements réservés, les OAP, etc...avant et après modification).

Le projet de modification du PLU est composé, conformément aux dispositions légales et réglementaires, des documents suivants :

- une chemise « publication » contenant :
 - le modèle d'affiche
 - la copie des parution dans la presse
 - les certificats d'affichage
- une chemise « courriers » contenant :
 - en partie les lettres de notification de la modification envoyées aux PPA ;
 - Une chemise dans laquelle sont insérés les réponses des PPA ;
 - une chemise intitulée « Pièces administratives » contenant :
 - la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal ;
 - l'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification du PLU pris par le Président de MTPM ;
 - la décision de la MRAE ;
 - une note afférente à l'enquête publique ;
 - une note de présentation en l'absence d'évaluation environnementale ;
- Et différents documents de moindre importance.
- Une série de documents intitulés « Pièces principales », dont la numérotation peut paraître aléatoire et qui, en réalité, reprend la numérotation du PLU mais ne comporte pas toutes les pièces du PLU en vigueur :
 - une notice de présentation ;
 - le règlement ;
 - les éléments du patrimoine ;
 - un extrait fiche patrimoniale ;
 - la liste des emplacements réservés ;
 - les orientations d'aménagement et de programmation ;
 - un plan de zonage ;
 - et un autre plan de zonage des quartiers « Centre ville/ La Castellane/ Montauban ».

31 – PIECES ADMINISTRATIVES

- La désignation du commissaire enquêteur est la pièce qui initie l'ouverture au public de l'enquête publique.

- L'arrêté présente la modification envisagée du PLU dont, parmi les différents éléments, figurent l'adaptation de dispositions réglementaires, l'adaptation ponctuelle de limite des zones, la réduction d'emplacements réservés et des corrections d'erreurs matérielles ; Les autres articles définissent l'organisation matérielle de l'enquête publique.

311 - Note afférente à l'enquête publique.

Cette note énonce dans un premier temps les textes régissant l'enquête publique qui sont ceux, du code de l'environnement dont les articles sont énoncés dans le texte.

Dans un deuxième temps, cette note présente l'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative.

Ensuite, sont mentionnées les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

Enfin la désignation de l'autorité compétente pour approuver le projet clôture cette note.

312 - (PIECE 0) : Note de présentation en l'absence d'évaluation environnementale.

L'introduction de cette note énonce la non soumission à évaluation environnementale du projet.

Elle est suivie par les coordonnées de la personne publique responsable du plan, puis par les caractéristiques principales de la modification et enfin par les incidences de la modification sur l'environnement

Les points les plus importants sont :

d'une part l'absence d'évaluation environnementale dont la justification sera détaillée dans l'avis de la MRAE (Mission Régionale d'autorité environnementale PACA) et des caractéristiques principales de la modification qui sont reprises dans le détail tout au long du dossier.

32 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

321 - Préliminaire

Selon l'article **L153 - 40**, « ... avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement ... ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L132-7 et 9....** »

Et l'article **L 153-40**, précise qu'a « la demande de la commune ..., lors de la notification du projet de modification...le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne...

Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation ... »

Par ailleurs l'article **L 132-7** énonce au titre des PPA « ... les régions, les départements, les autorités organisatrices les établissements publics de coopération intercommunale compétents, les collectivités territoriales... les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration ... des plans locaux d'urbanisme

Il en est de même des chambres de commerce, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales des sections régionales de la conchyliculture. »

322 - Liste des PPA consultées

Par lettre en date du 12 octobre, le Président de MTPM a transmis le dossier du projet de modification du PLU d'Ollioules à :

- la Région PACA,
- la Chambre d'Agriculture du Var,;
- la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
- la Chambre des Métiers du Var,
- le Conseil Départemental,
- le Conseil Régional,
- le Préfet du Var,
- la Section Régionale de Conchyliculture,
- le SCoT Provence Méditerranée,
- la Mairie d'Ollioules,

Le Président du département du VAR, la Directrice de l'INAO, le Président de la région PACA, le Préfet du Var (DDTM), la Présidente de la Chambre d'Agriculture du Var » ont répondu à la lettre envoyée par le Président de MTPM .

Les avis ainsi que la réponse de MTPM sont repris au chapitre IV Synthèse des observations émanant des PPA, des positions prises par la Métropole et commentaires du Commissaire Enquêteur.

33 PIECES PRINCIPALES

331 - A – Notice de présentation

Cette notice présente l'intérêt de présenter dans le détail, les différents aspects de la modification envisagée ; pour en faciliter la lecture elle reprend la notice initiale dont les nouveaux ajouts sont de couleur rouge et les dispositions supprimées ou corrigées sont de couleur rouge et barrées .

331 – A 1 / Préambule

La notice débute par un préambule qui énonce :

➤ les objets de la modification visant à réaliser des corrections ou des adaptations au PLU.

Elle énumère les aspects qui ne sont pas concernés par la modification ;

et affirme que la procédure respecte *(mais avis quelque peu divergent du Préfet, sur certains points)* que les dispositions du Code de l'Urbanisme sont respectées.

➤ la procédure est ensuite abordée ;

➤ un rappel est fait concernant l'évolution des périmètres des abords

331 – A 2 / Corrections apportées au règlement

Le public pourra trouver sous cet énoncé les différentes corrections apportées au règlement concernant les différentes zones Urbanisées, Agricoles et Naturelles.

331 – A 3 / Complément apporté à la préservation du patrimoine

Ces compléments concernent le « chemin Sauvan », et particulièrement l'ajout d'un chêne au patrimoine végétal.

331 – A 4 / Modification de l'OAP n°3 – la royale hôtel

Cette partie présente sous forme de plusieurs schéma la situation « avant » et « après » modification.

331 – A 5 / Corrections graphiques

Ces corrections sont susceptibles de concerner individuellement les administrés :

- C'est ainsi que pour la rue des Anthémis/ secteur la Baume des parcelles UB sont reclassées UDa à hauteur de 0,81 ha ;

- Pour le chemin de la Courtine / secteur le Rouvière ; des parcelles UDb sont reclassées en zone A pour 0,72 ha avec création d'un EVP de 0,46 ha

- Dans le lotissement Castellane Parc / secteur La Castellane, la zone UM est reclassée UDb à hauteur de 1,22 ha.

- Dans le secteur de Châteauvallon des parcelles en zone UEb sont reclassées UDP pour 0,087 ha.

Les corrections concernent également les Emplacements réservés :

- Les emprises des ER 6, 7 et 15 sont réduites.

Toutes ces corrections sont assorties d'extrait de plan ou de schéma présentant la situation actuelle et future.

331 – A 6 / Corrections d'erreurs matérielles .

Les logements sociaux à réaliser concernant la SMS 17 sont ramenés à 50% au lieu de 100%.

A hauteur de l'Allée Fidélis / secteur Panagia , une zone N est reclassée en zone UB à hauteur de 0,22 au chemin de la Courtine / secteur le Rouvière, une parcelle en zone A est reclassée UDb pour 0,28 ha .

Au Chemin de Scabieuse / secteur la Tourelle, une partie de parcelle en zone Nh est reclassée en zone A pour 0,07 ha .

331 – A 7 / Synthèse chiffrée des évolutions graphiques.

Sous forme de tableau sont présentées l'évolution des zones duquel il ressort

une diminution de 0,22 ha de zones U

une augmentation de 0,22 ha de zone A et N

une augmentation de 0,262 ha d'EVP.

331 - C – Règlement

Ce document qui, pour mémoire est opposable aux tiers, est le document original du PLU en vigueur.

Comme pour la pièce précédente les modifications concernant les ajouts sont imprimées en rouge alors que les parties de texte annulées ou rectifiées sont également imprimées en rouge mais barrées.

Les DG (dispositions générales), le lexique, la quasi-totalité des zones U, AU, A et N sont concernées.

Il convient de se reporter au document pour de plus amples informations.

331 – C2 – Eléments du patrimoine

Cette pièce reprend tous les éléments du patrimoine de la commune d'Ollioules, sous forme d'un listing de 484 références pour le patrimoine bâti et de 48 références pour le patrimoine végétal.

La distinction entre les deux types de patrimoine est une création de la présente modification.

En application de ***l'article L 151-19 du code de l'urbanisme***, ce listing permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les éléments qu'il y a lieu à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

Dans le détail du listing, le public pourra retrouver, surlignées en jaune les références concernées par la présente modification ; et en rouge sous la référence 48, l'élément nouvellement intégré dans le patrimoine végétal.

331 – C2 – extrait de fiche patrimoniale

L'extrait concerne la référence 48 qui concerne un chêne sur le chemin de Sauvan, avec photographie de cet arbre et une photographie aérienne du secteur.

331 – D – liste des emplacements réservés (ER) et servitudes d'urbanisme

D'une part sont repris les 48 ER de la commune avec en rouge barrée (PLU en vigueur) et en rouge (modification) ceux concernés par une évolution ; il est à signaler la tendance à réduire ces ER.

D'autre part les servitudes d'urbanisme au titre de la mixité sociale dont aucune n'est concernée par la présente modification.

En dernier sont présentées les servitudes d'attente de projet, également non concernées par la modification.

332 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En introduction ce document présente les généralités concernant les OAP telles que définies aux **articles L 151- 6 et 7 du Code de l'Urbanisme** et localise les 7 OAP de la commune d'Ollioules dont seule l'OAP N° 3 est concernée par la présente modification qui consiste en :

- un aménagement global consistant en la démolition de l'hôtel existant et d'un hangar où sont installés plusieurs artisans,
- le maintien d'une activité hôtelière modernisée en lieu et place de l'hôtel à démolir,
- la possibilité de créer 69 nouveaux logements.

331 – F1 – Plan de zonage

Ce plan de zonage **au 1/5500** concerne l'ensemble du territoire de la commune d'Ollioules ; les parcelles concernées par les modifications envisagées n'étaient pas identifiées mais à la demande du commissaire enquêteur un plan de zonage sur lequel les parcelles concernées ont été surlignées a été mis à la disposition du public.

331 – F2 – Plan de zonage (Centre ville/la Castellane/Montauban)

Ce plan de zonage **au 1/1500** concerne, comme mentionné dans le titre, 3 quartiers spécifiques à la commune d'Ollioules et permet, pour les zones représentées, d'identifier plus facilement les parcelles.

4 / - SYNTHESE
DES OBSERVATIONS EMANANT DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES
DES POSITIONS PRISES PAR LA METROPOLE
ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

41- NOTE LIMINAIRE

Dans le cadre des lois régissant l'environnement et l'urbanisme, de nombreuses administrations sont concernées et sont supposées donner un avis sur les projets touchant à l'urbanisme ; pour simplifier, elles sont regroupées sous le vocable de Personnes Publiques Associées (P.P.A.). Ces avis peuvent être précédés, pour certaines d'entre elles, d'une visite conjointe avec les services de la mairie, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique. Selon l'article **L153 - 40**, « ... avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement ... ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L132-7 et 9....** »

Les Personnes Publiques Associées ont été informées de la modification envisagée par lettre recommandée avec accusé de réception le 12 octobre 2022.

Comme cela a été mentionné au § 322, les destinataires de ce courrier étaient :

- la Région PACA,
- la Chambre d'Agriculture du Var,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
- la Chambre des Métiers du Var,
- le Conseil Départemental,
- le Conseil Régional,
- le Préfet du Var,
- la Section Régionale de Conchyliculture,
- le SCoT Provence Méditerranée,
- la Mairie d'Ollioules,

42 - OBSERVATIONS EMANANT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Aucune réponse du MO ne figure dans le dossier, les observations émises par les PPA ont été reprises dans le PV de synthèse remis à la Métropole.

La Chambre d'agriculture du VAR demande de prévoir dans l'OAP 3 des mesures de protection physique avec la zone A proche et la suppression de l'EBC existant sur la parcelle reclassée A.

La DDTM (Préfecture) conteste le caractère d'erreur matérielle justifiant le déclassement d'une parcelle actuellement en zone A (CL n°99) et par voie de conséquence, la procédure de « modification », le déclassement d'une réduction d'une zone agricole relevant d'une « révision » ; elle attire l'attention sur les conséquences d'une limitation des logements sociaux (art 15 des dispositions générales).

43 - POSITIONS PRISES PAR LA METROPOLE

Dans son mémoire en réponse la métropole TPM prend position au regard des observations ;

- de la chambre d'agriculture, en actant la possibilité de créer une haie de protection entre les terres agricoles et la future urbanisation de la zone de l'OAP 3 « la royale hôtel » mais précise qu'il n'est pas possible de supprimer un EBC dans le cadre de la procédure de modification.
- de la DDTM (Préfecture) en restant sur sa position de considérer que le rétablissement en zone U d'une parcelle classée antérieurement en zone A est bien une erreur matérielle au vu des intentions des auteurs du PLU ; et explique sa décision concernant la mixité sociale et propose de supprimer le terme de « locatifs » pour répondre aux attentes des services de l'Etat.
- Du Conseil Départemental en expliquant qu'il est souhaitable que les ER concernés restent du domaine du Département s'agissant de croisements entre routes départementales, et acte la modification des polygones d'implantation, afin de ne pas empiéter sur le domaine du Département et les marges de recul de la route départementale.

44 - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'impact géographiquement limité du projet ainsi que son objet précis peut expliquer le nombre restreint de réponses reçues.

Par ailleurs, l'absence de réponse peut être considérée sinon comme un accord, à tout le moins comme une non opposition au projet : en effet, la non réponse d'une Administration dans les deux mois suivant la demande émise par un particulier vaut accord tacite ; cette règle doit pouvoir être appliquée entre administrations.

Dans son avis, le Commissaire enquêteur, tiendra comptes des positions prises par la métropole.

**5 / - NOTIFICATION A LA METROPOLE « T.P.M. »
DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC
MEMOIRE EN REPONSE DE LA METROPOLE
ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

FREQUENTATION DU PUBLIC:

En introduction liminaire aux observations du public, il est à noter que le projet de modification n'a pas entraîné une forte affluence de la part des habitants d'OLLIOULES.

Les personnes se sont essentiellement déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur pour poser de nombreuses questions administratives ou techniques sur un projet qui leur semblait complexe selon les motifs exposés.

**51 – EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC**

Ce sont 18 observations qui ont été mentionnées sur le registre d'enquête, un dossier a été déposé et annexé et 4 courriels ont été reçus sur le site de MTPM prévu à cet effet. Par ailleurs, 3 personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences sans mentionner d'observation.

Sont également relevées les observations de la Préfecture du Var et de la Chambre d'Agriculture et qui n'ont pas fait l'objet de réponse de la part du maître d'ouvrage, du moins jointe au dossier d'enquête.

511 - OBSERVATIONS mentionnées sur le Registre d'enquête :

IL à noter que plusieurs personnes se sont déplacées pendant les permanences pour consulter le dossier et demander des explications dont une partie étant hors périmètre de l'enquête et ne sont pas reprises dans le présent paragraphe.

Deux personnes ont posé de nombreuses questions sur la particularité, la réglementation et les dispositions concernant les EVP (en particulier celui situé au SE du village au lieu-dit PIEDARDAN) et ont déposé ultérieurement un dossier repris ci-dessous.

Deux personnes se sont renseignées sur leur parcelle actuellement en zone A dont elles demandent le déclassement en UDb telle qu'elle figurait sur le POS : ce changement avait été acté sur la modification au titre de l'erreur matérielle.

Trois personnes ont posé des questions sur la procédure de l'EP et son déroulé dans le temps ainsi que sur de nombreuses zones concernées par la modification avec demandes d'explication sur les EVP, la réduction des ER, etc...

Deux personnes demandent l'annulation de la modification, en particulier de l'OAP 3 – La royale hôtel aux motifs de volonté du promoteur de les exproprier sans indemnité.

Deux personnes demandent également l'annulation de la modification, en particulier de l'OAP 3 – La royale hôtel sans développer d'arguments et annoncent un courriel.

512 - DOSSIER déposé lors des permanences

Le déposant pose 7 questions sur les dispositions concernant la problématique des EVP (espaces verts protégés) en se fondant sur les articles généraux modifiés du règlement :

- confirmation absence de possibilité de route bitumée ?
- continuité paysagère si scission en 2 de l'EVP ?
- signification du terme « desserte » ?
- abattage des arbres ?
- suppression d'un « boisement tampon » ? extension du même boisement ?

513 - OBSERVATIONS formulées par courriel

Comme pour les observations mentionnées sur le registre d'enquête, le commissaire ne peut prendre en compte que les remarques concernant la présente modification.

Pour le courriel n°1 une seule question entre dans le cadre de l'EP et concerne l'ER 15 touché par la présente modification mais la demande d'annulation (suppression) de cet ER n'entre pas dans le cadre de la procédure en cours. Il en est de même pour le courriel n°2 qui demande le déclassement de parcelles en zone agricole.

Pour le courriel n° 3 le chêne concerné par la nouvelle fiche 48 du patrimoine végétal à protéger ne se situerait pas sur la bonne parcelle : la vue aérienne ne permet pas de vérifier l'affirmation ; une vérification sur place par les services de l'urbanisme permettrait de lever le doute.

Pour le courriel n°4, sauf mauvaise interprétation il semblerait que ce soit le PLU qui comporte des erreurs et non strictement la présente modification ; l'inclusion de nouvelles servitudes d'utilité publique et la modification du plan des dites servitudes ne sont pas recevables au titre de la présente modification.

52 - MEMOIRE EN REPONSE DE LA METROPOLE

Dans son mémoire en réponse du 20 mars 2023, la Métropole TPM reprends point par point les diverses observations.

- Logiquement, les observations n'entrant pas dans le cadre de l'enquête publique relevant d'une modification, n'appellent pas de commentaires.
- Concernant le public, la métropole répond à toutes les questions générales concernant les EVP ; rappelle qu'une modification de zone ne peut être traitée dans une procédure de modifications ; donne les détails concernant l'OAP 3 ; précise les dispositions visant l'ER 15 ; et prend acte de l'erreur de parcelle concernant la fiche 48 du patrimoine végétal.

53 –COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De nombreuses questions et (ou) observations n'entrent pas dans la procédure de modification (modification de zone, emplacement réservés, constructibilité, etc...) ce qui semblerait dénoter une méconnaissance des procédures et un déficit d'information sur le contenu du dossier.

Il est rappelé que le commissaire enquêteur n'a pas le pouvoir d'imposer une rectification ou autre modification à l'autorité métropolitaine; son avis est simplement consultatif et permet d'attirer l'attention sur les observations dans le respect des textes et en considérant l'intérêt général.

Les réponses données par la Métropole sont détaillées et paraissent adaptées eu égard aux observations mentionnées ; au même titre que pour les PPA, le Commissaire enquêteur, tiendra compte dans son avis, des positions prises par la Métropole.

*Fait le 28 mars 2023
Bernard GRIMAL
commissaire enquêteur*





Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/128
en date du : 08/06/2023



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D' OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

1

PIECES PRINCIPALES

A – Notice de présentation

PREFECTURE DU VAR

14 JUIN 2023

Contrôle de légalité

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

I. Préambule.....	3
II. Corrections apportées au règlement.....	4
III. Complément apporté à la préservation du patrimoine.....	10
IV. Modification de l'orientation d'aménagement de programmation n°3 – la royale hôtel.....	12
V. Corrections graphiques.....	16
VI. Corrections d'erreurs matérielles.....	25
VII. Synthèse chiffrée des évolutions graphiques.....	30

I. PREAMBULE

1. Les objets de la modification

La commune d'Ollioules dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2016. Celui-ci a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière en date est la modification simplifiée n°1 approuvée le 25 mars 2021.

La présente modification n°2 est mise en œuvre afin de réaliser des corrections ou des adaptations du PLU en vigueur portant sur :

- l'adaptation de dispositions règlementaires ;
- des compléments apportés au lexique ;
- la création d'une fiche patrimoine végétal complémentaire ;
- l'adaptation ponctuelle de limites de zones ;
- la réduction des emplacements réservés n°15, 6 et 7 ;
- des corrections d'erreurs matérielles diverses.

La présente modification n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.

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

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

2. La procédure

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

1. Elaboration du dossier de modification.
2. Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au cas par cas sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
3. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées et consultées le cas échéant.
4. Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Président de la Métropole pendant une durée d'un mois minimum. À l'issue, le Commissaire Enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.

5. Approbation du dossier de modification du PLU par délibération du Conseil Métropolitain.

II. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Afin de faciliter la compréhension du règlement ou d'adapter certaines des règles initiales, plusieurs évolutions réglementaires sont introduites dans différents articles.

■ Article DG3 : Division du territoire communal en zone et vocation respective de chaque zone

Au sein de l'article DG3.3.5, il est mentionné que les documents graphiques comportent également des éléments bâtis ou végétaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit en fait de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

■ Articles DG 6 : Espaces Verts Protégés

Dans un souci d'amélioration de la prise en compte des Espaces Verts Protégés (EVP), la présente modification intègre deux évolutions :

- les règles relatives aux EVP s'appliquent désormais à l'échelle de l'unité foncière uniquement et non plus du lot, afin de limiter la multiplication des poches de constructibilité au sein des EVP ;
- des règles spécifiques sont introduites en fonction du taux de couverture de l'EVP sur l'unité foncière concernée (plus ou moins de 85%) ;
- ces règles d'exception sont réservées aux unités foncières n'ayant pas subi de divisions depuis la date d'approbation du PLU.

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 depuis cette date et couverte à 85 % ou plus d'un E.V.P., 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. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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 depuis cette date et couverte à moins de 85 % d'E.V.P., 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. L'E.V.P. supprimé doit être restitué sur un espace contigu à l'E.V.P. conservé, à superficie au moins égale. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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.

Dans tous les cas :

- L'unité générale de l'EVP doit être conservée, au besoin par de nouvelle(s) plantation(s) d'arbre(s) de haute tige pour recréer l'unité générale ;
- La qualité générale de l'EVP doit être maintenue, en conservant les arbres existants ou en les remplaçant par de nouveau(x) arbre(s) de haute tige.

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.~~

■ **Articles DG 15 : Mixité sociale**

Afin d'améliorer la production de logements sociaux sur la commune, le seuil de 30% applicable à toutes les opérations est abaissé à 6 logements dans le cadre de la présente modification contre 12 logements dans le PLU en vigueur.

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 ~~12~~ 6 logements, sauf pour la servitude de mixité sociale afférente à Piedardan où il est prévu 40% pour toute construction de plus de 5 logements.

Par ailleurs, il est précisé dans le règlement du PLU que 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 d'un programmes de logements locatifs aidés ; soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programmes de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le terme « logements locatifs aidés » est remplacé par « programme de logements social » pour y permettre également la mise en place de baux réels solidaires dans la mesure où ces programmes de logements ne sont pas locatifs.

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

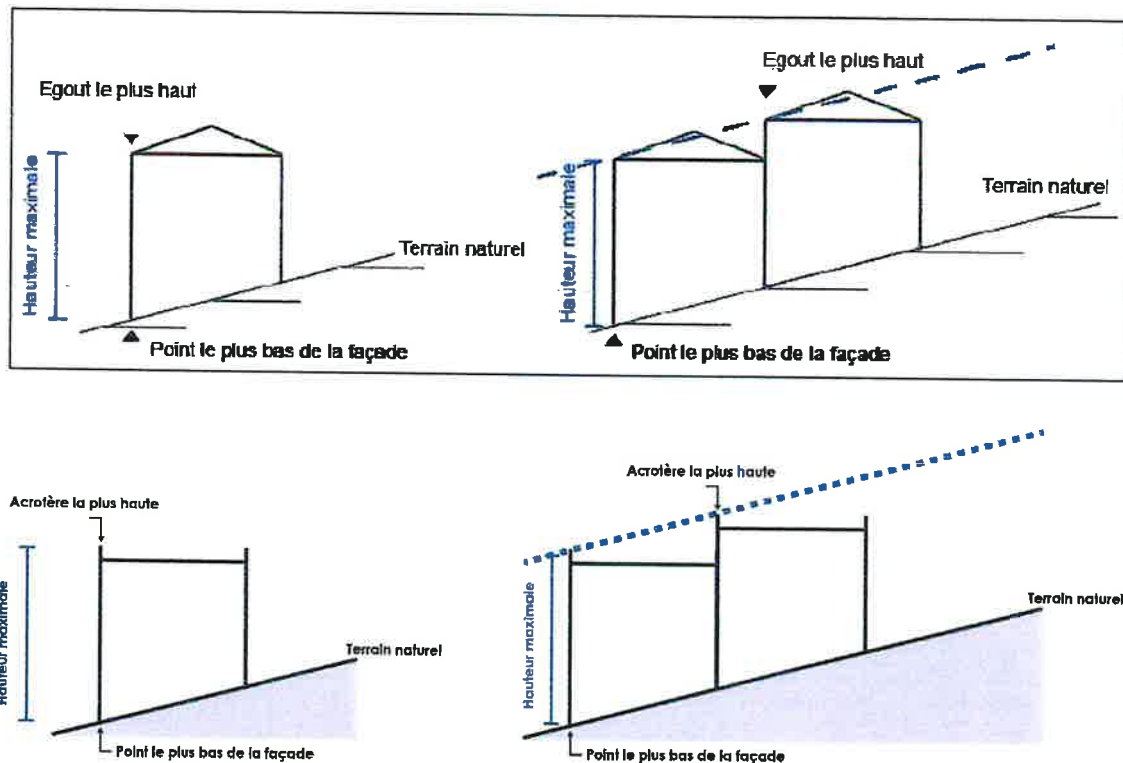
La servitude de mixité sociale est mise en œuvre après la réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par la réalisation directe du programme de logements ~~social locatifs aidés~~ ; soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme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

▪ **Lexique du PLU : modalités de calcul de la hauteur**

Les modalités de calcul de la hauteur sont complétées dans le lexique afin de prendre en compte le cas des toitures monopentes. La hauteur maximale des toitures monopentes devra être calculée de manière à ne pas dépasser le plan parallèle par rapport au terrain naturel.

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.

▪ **Articles UB12, UC12, UD12 et UF12 : stationnement des deux roues**

Le PLU en vigueur impose dans les zones UB, UC, UD et UF que 10 % des besoins en surface de stationnement soient dévolus aux deux roues. Pour 2 places, cela représente près de 5 m², ce qui est extrêmement important au regard des besoins réels.

La présente modification procède donc à la réduction de cette superficie, en la réduisant à 5%.

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

▪ **Articles UA12, UB12, UC12, UD12, UF12, UM12 et 1AU12 : les places de stationnement boxées**

Pour des raisons de sécurité et d'accessibilité (encombrements pour les voitures de secours ou pour les automobilistes ainsi que pour l'accessibilité aux réseaux d'eaux et d'électricité), il est désormais interdit de boxer les places de stationnement en parking souterrain, c'est-à-dire de clore une place de stationnement.

Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.

▪ **Article UA 11.10 : clôtures**

Afin d'expliciter la possibilité de réaliser des clôtures à claires-voies en zone UA, un rappel est intégré à l'article 11.5.

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.

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.

▪ **Article 11.10 de la zone UA, articles 11.4.2 des zones UC, UD, UM, A, N, articles 11.5.2 des zones UB, UE, UF, article 11.2 de la zone 1AU et article 11.6 de la zone 1AUa : surélévation des murs de soutènement en bordure des voies bruyantes**

Pour éviter toute dénaturation des restanques tout en veillant à la protection des administrés contre les nuisances sonores, les murs de soutènement en bordure d'une voie bruyante pourront être surélevés au maximum d'un mur d'1,80 mètre à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre du mur de soutènement.

En ce qui concerne les murs de soutènement en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur de 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 UB12 et UC12 : réduction consentie aux règles de stationnement**

Le PLU en vigueur permet de réduire le nombre de stationnement à 20% des normes demandées lorsque les opérations présentent au moins 50 % du stationnement en sous-sol et non boxé. Cette réduction est trop importante et ne permet pas de produire suffisamment de stationnement pour les habitants.

Cette disposition est donc transformée en réduisant uniquement de 20 % le nombre total de stationnement par rapport à la norme.

La présente modification se traduit par le remplacement du « à » par « de » dans le cadre de la réduction consentie au stationnement pour les opérations. Par ailleurs, un paragraphe redondant est supprimé du texte.

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.

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.

▪ **Article UD7.3 : condition de mesure de la hauteur pour les garages**

L'article UD7 autorise des règles particulières d'implantation pour les garages dans certains secteurs. Il limite leur hauteur à 3,20 m mais ne précise pas, comme pour les autres constructions, la manière dont cette hauteur doit être calculée par rapport au terrain.

Pour pallier cet oubli, la présente modification précise que la mesure de la hauteur des garages s'effectue par rapport au terrain naturel.

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

▪ **Article 11.3 des zones UB, UC, UD, UE, UM, A, N, 11.6 du secteur 1AUa, et 11.2.3 de la zone UT : couvertures contemporaines**

Le PLU en vigueur autorise actuellement les couvertures avec des matériaux contemporains dans la mesure où celles-ci ne couvrent qu'une faible partie de la construction. Cette disposition est floue et difficile à encadrer. Elle peut être source de contentieux. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de mettre en place une limite claire à la superficie qui peut être traitée de la sorte.

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.

Cette disposition est actualisée dans les zones UB, UC, UD, UE, UM, UT, 1AUa, A et N.

■ **Article A1 : inconstructibilité pour les logements**

Dans la zone A du PLU en vigueur, les habitations/logements sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Afin que cette règle soit plus lisible, la présente modification complète l'article A1 en rappelant que les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou la création de logements nouveaux sont interdites (en dehors de celles autorisées à l'article A2).

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 N1 : inconstructibilité pour les logements**

Dans la zone N du PLU en vigueur, toutes les constructions non prévues par l'article N2 sont interdites. Cela inclut les habitations/logements.

Afin que cette règle soit plus lisible, la présente modification complète l'article N1 en rappelant que les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou la création de logements nouveaux sont interdites.

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.*

■ **Article N13**

Dans sa formulation au PLU en vigueur, l'article N13 impose que les espaces verts et les espaces libres concernent 105% de la parcelle. Il s'agit d'une erreur d'écriture.

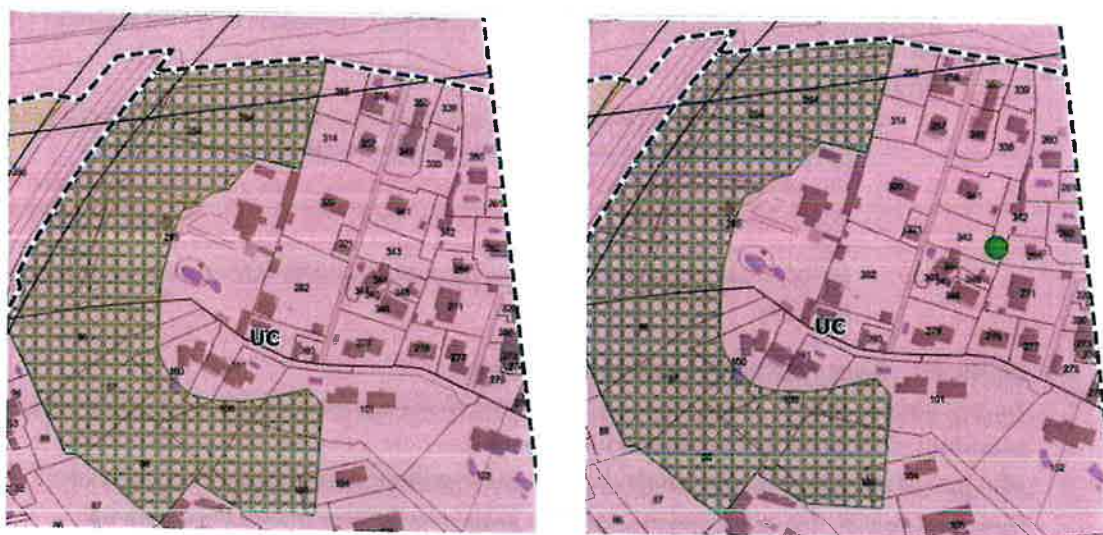
La présente modification procède également au remplacement du mot « et » par « dont » qui permet de redonner tout son sens à la règle.

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.

III. COMPLEMENT APORTE A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE

■ Chemin Sauvan / secteur Lagoubran

Un chêne est ajouté à la liste du patrimoine végétal à protéger sous la référence 048. Il se situe sur la parcelle BM 342.



La liste du patrimoine végétal est complétée (pièce 1C2 du PLU) :

N°	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiche
048	Chemin	Sauvan		BM 342	Chêne	Chêne



Photoaérienne

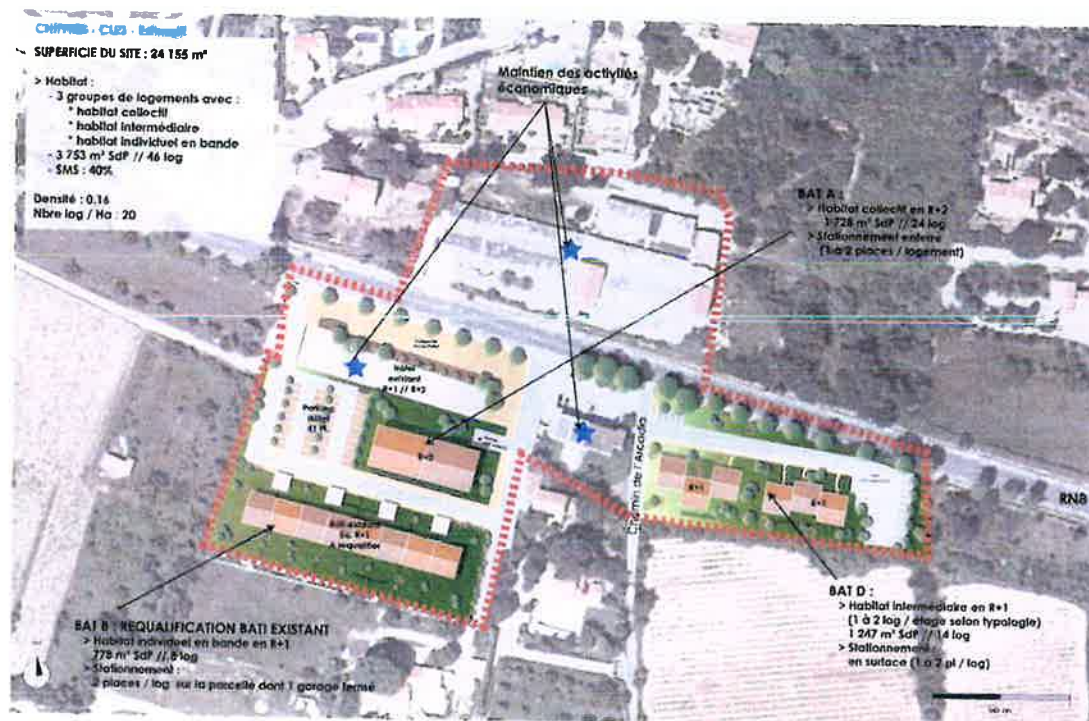


Le chêne objet de la protection

IV. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION N°3 – LA ROYALE HOTEL

L'OAP modifiée permet de démolir et reconstruire l'hôtel existant ainsi que de réduire l'imperméabilisation des sols. L'hôtel existant et les bâtiments disparates sans intérêt architectural situés aux alentours seront donc démolis pour permettre une urbanisation du secteur plus cohérente, axée sur le développement du logement tout en confortant l'activité hôtelière déjà présente sur le site.

Enfin, les liaisons douces devront être créées sur les axes est-ouest. La servitude de mixité sociale est maintenue à 40%. Par ailleurs, les polygones d'implantation sont modifiés sur le plan de zonage et indiqués dans l'OAP en tant que polygones de principe.

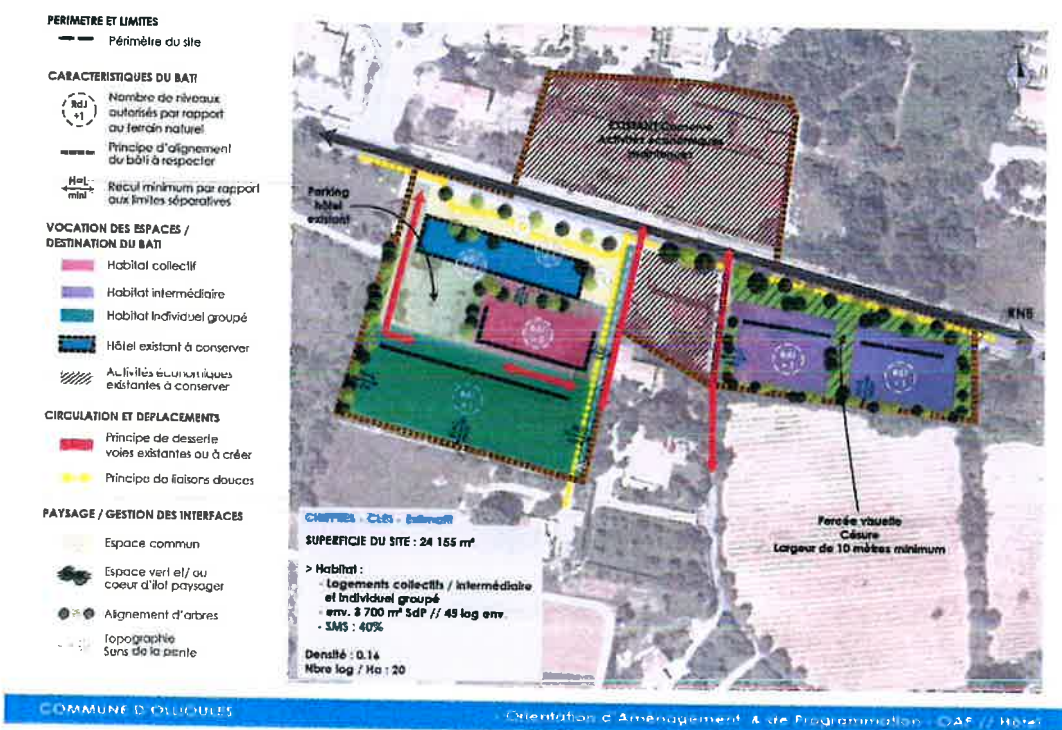


Extrait OAP avant modification

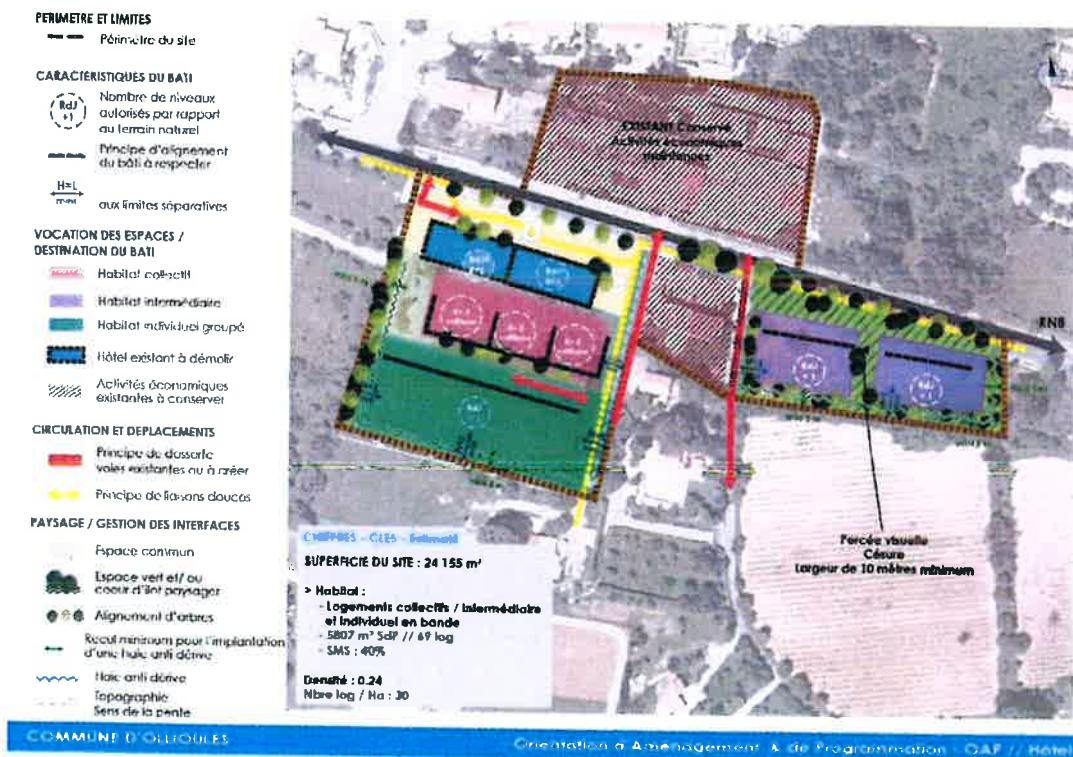


Extrait OAP après modification

La vocation des espaces est également modifiée sur l'OAP par code couleurs :

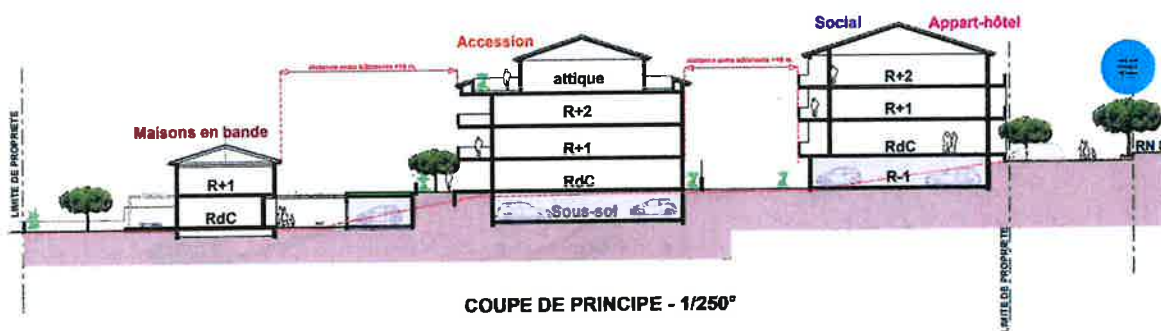


Extrait OAP avant modification



Extrait OAP après modification

Une coupe de principe est enfin ajouté pour une meilleure insertion du projet sur le site :

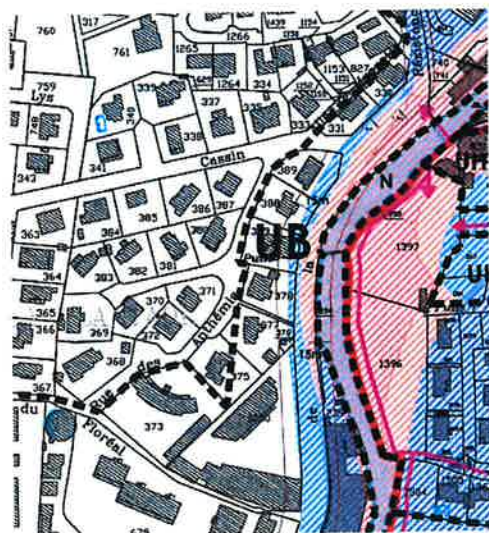


Extrait coupe de principe

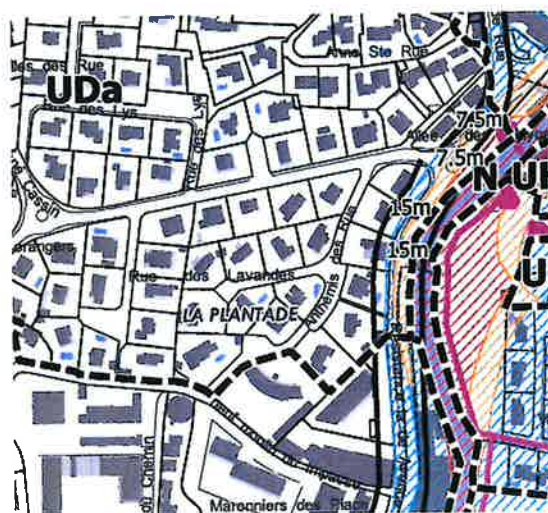
Sur le plan de zonage, des polygones d'implantation sont maintenus mais déplacés pour se caler au projet modifié.



Extrait plan de zonage avant modification



PLU en vigueur



PLU modifié



Photos de la rue des Anthémis et photo aérienne des constructions concernées

▪ **Chemin de la Courtine / secteur le Rouvière : extension de la zone A et des EVP**

Historiquement agricole, le secteur de la Courtine a fait l'objet d'une plantation d'une oliveraie par le propriétaire des parcelles CL166 et CL167 qui souhaite les pérenniser.



Photo aérienne du secteur en 2021



Vue 3D

Ce secteur est néanmoins principalement classé en zone UDb dans le PLU en vigueur, ce qui ne permet pas d'assurer sa protection.

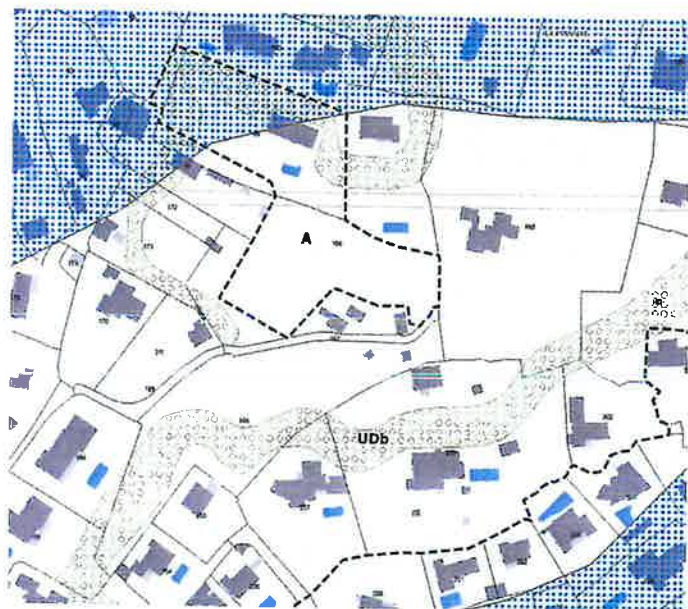
Afin de mieux protéger cet espace :

Evolution zones :

- A : + 0,72 ha
- UDb : - 0,72 ha
- EVP : + 0,46 ha

- les parcelles CL166, 167, 169 et 168 sont reclassées en zone agricole (classement en zone UDb dans le PLU en vigueur) afin de protéger le potentiel agricole du site, notamment à la demande de la propriétaire ;
- des EVP sont créés et ajoutés sur les boisements existants, situés sur les deux buttes au Sud du secteur.

NB : le reclassement de la parcelle CL99 de la zone A vers le secteur UDb est justifié dans la suite du document.



PLU en vigueur



PLU modifié

\$

■ **Lotissement Castellane Parc / secteur La Castellane : reclassement en zone UDb**

Le lotissement Castellane Parc a été classé dans le PLU en vigueur en zone UM (secteur à plan masse) avec des polygones d'implantation, afin d'encadrer sa construction. Le lotissement ayant été réalisé, ce classement en zone UM avec polygones d'implantation n'est plus justifié. Il convient de le reclasser dans un zonage plus « conventionnel » et mieux adapté à sa forme urbaine existante. Le secteur UDb, à vocation d'habitat individuel, est le plus adapté. Aucune modification n'est apportée aux EVP.

Evolution zones :

- UDb : + 1,22 ha
- UM : - 1,22 ha



PLU en vigueur

PLU modifié

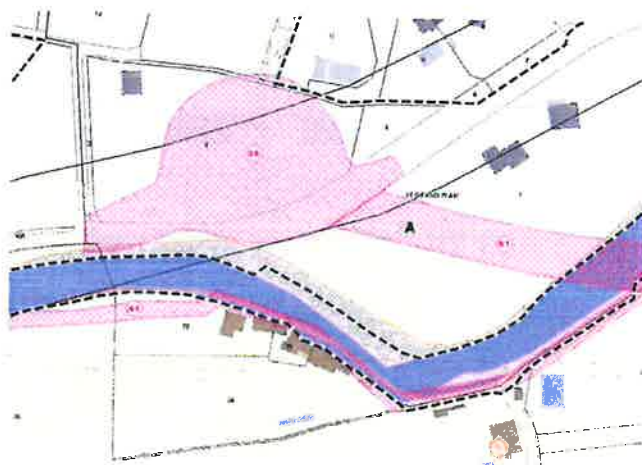


Photo aérienne et vue de l'entrée du lotissement

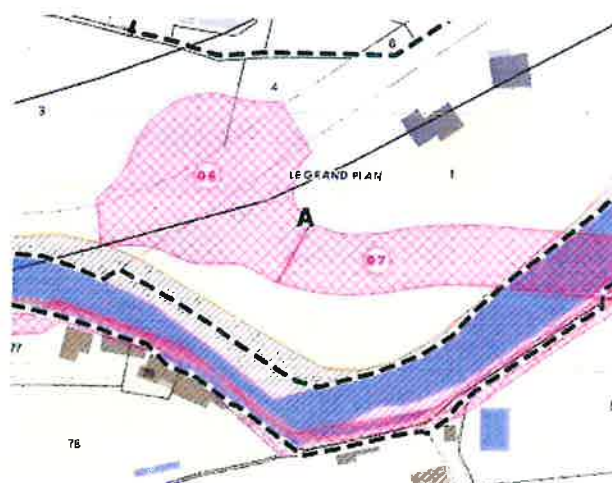
■ **Adaptation des emprises des emplacements réservés n° 6 et 7**

A la demande du Département du Var, bénéficiaire des Emplacements Réservés (ER) n°6 et 7, les emprises de ces ER sont adaptées et réduites pour répondre aux stricts besoins des aménagements visés par le Département.

L'ER n°6 concerne la création d'un carrefour giratoire RD11. Son diamètre est réduit à 50m (25m de rayon). L'ER n°7 concerne la création d'une voie de liaison entre la RD 11 et la RD 26. Son emprise est adaptée au regard des modifications apportées à l'ER n°6.



PLU en vigueur



PLU modifié

La Liste des ER est adaptée en conséquence.

N°	Ancienne numérotation	Destinations et caractéristiques	Superficie approximative m²	Emprise
6	82	Création d'un carrefour giratoire RD11	4 774 2 573	Giratoire
7	13	Création d'une voie de liaison entre la RD 11 et la RD 26	6 402 6 162	Élargissement 18m



Photoaérienne

■ Adaptation de l'emprise de l'ER 15 – Secteur Châteauvallon

L'emprise de l'ER 15 afférent à l'élargissement du chemin de Châteauvallon nécessite d'être réduite dans la mesure où les terrains ont été acquis pour le compte de la Métropole. L'emprise est réduite de 442m².



PLU en vigueur



PLU modifié

La Liste des ER est adaptée en conséquence.

N°	Ancienne numérotation	Destinations et caractéristiques	Superficie approximative m ²	Emprise
15	Pas de numéro	Elargissement du chemin de Châteauvallon	6 847 6 405	Voie 8m et rond-point

■ Secteur Châteauvallon : reclassement en zone UDp

Evolution zones :

- UDp : + 0,087 ha
- UEb : - 0,087 ha

Les parcelles DE 45, 23 et une partie de la DE 41 sont reclassées en secteur UDp. Il s'agit de parcelles privées qui sont sans lien avec l'équipement public de Châteauvallon classé en UEb. Le classement en zone UDp, à vocation d'habitat pavillonnaire, s'avère plus adapté.



PLU en vigueur



PLU modifié



Photoaérienne

VI. CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

Plusieurs erreurs matérielles sont rectifiées dans le cadre de la modification n°2 :

- **Correction de la SMS 17 sur le plan de zonage**

Le plan de zonage indique concernant la SMS 17 que la part de logements sociaux à réaliser est de 100 % alors que la liste des SMS indique 50%.

N°	Localisation	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Pourcentage
17	Rue de la République	20	20	50%

Extrait de la liste des ERMS du PLU en vigueur

Cette erreur est corrigée sur le plan de zonage.



▪ **Allée Fidélis / secteur Panagia : reclassement en zone UB**

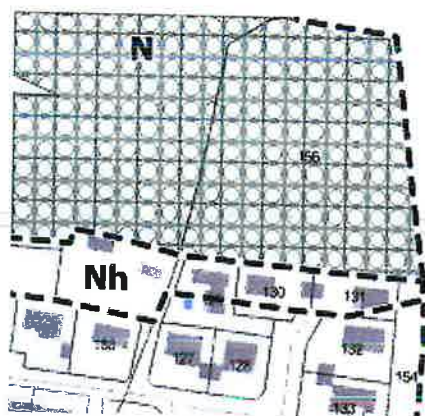
Cinq maisons existantes situées sur l'allée Fidélis sont classées en secteur Nh dans le PLU en vigueur, secteur de la zone N dans lequel sont uniquement autorisées les extensions et les annexes des habitations. Ce classement n'est pas justifié car ces constructions sont fonctionnellement rattachées à un lotissement classé en zone UB.

Ce classement Nh s'explique par le fait que ces parcelles n'étaient pas bâties au moment de l'élaboration du PLU, alors qu'un permis d'aménager avait été alors délivré. Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger dans le cadre de la présente modification par un reclassement en zone UB.

Par ailleurs, un EVP est ajouté sur la parcelle CD154, s'agissant d'un espace vert du lotissement.

Evolution zones :

- Nh : - 0,22 ha
- UB : + 0,22 ha
- EVP : + 0,062 ha



PLU en vigueur



PLU modifié



Photo aérienne et photo des espaces végétalisés reclassés en EVP le long de l'avenue Albert CAMUS

■ **Chemin de la Courtine / secteur le Rouvière : reclassement en UDb**

La parcelle CL99 initialement classée en zone A dans le PLU en vigueur est reclassée dans le secteur UDb dans le cadre de la présente modification.

Il s'agit de corriger une erreur matérielle de classement initial. Cette parcelle n'est pas rattachée à une exploitation agricole et ne présente pas de possibilité de reprise par un exploitant agricole. Les arbres présents (oliveraies) constituent des plantations d'ornementation et non d'exploitation. Il s'agit par ailleurs de plantations récentes, datant du début des années 1990, et non d'arbres historiques.

Evolution zones :

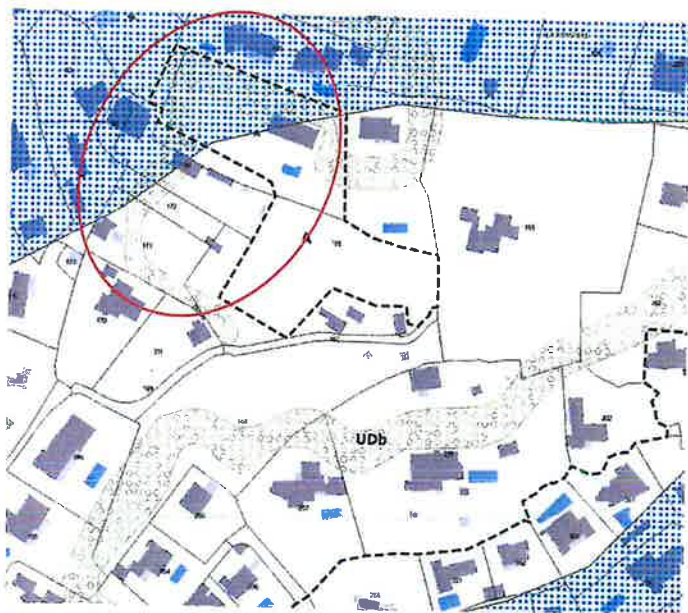
- A : - 0,28 ha
- UDb : + 0,28 ha
- EVP : - 0,26 ha



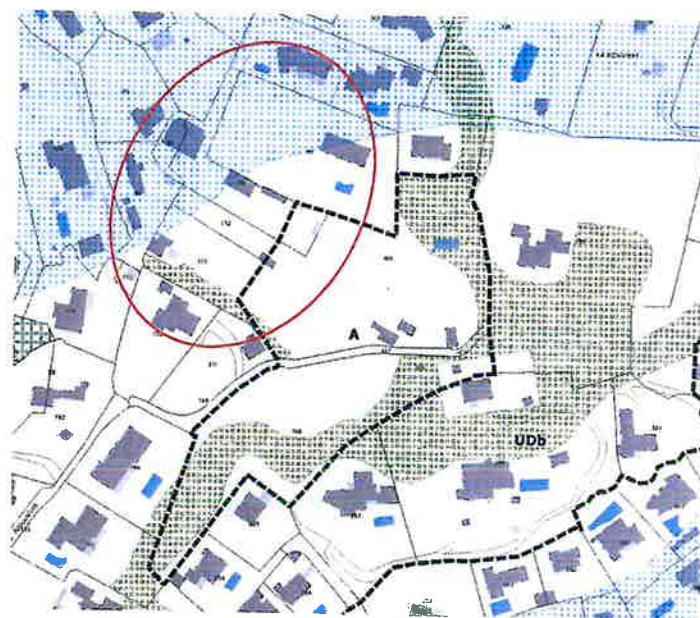
Vue 3D

Cette réduction de la zone A est néanmoins compensée par le reclassement des parcelles voisines CL166, 167, 169 et 168 qui concernent des terrains présentant un réel potentiel d'exploitation (cf. justifications préalables).

Par ailleurs, la délimitation des EVP est réduite sur cette parcelle et celles environnantes car ne correspondant pas à une végétation existante et ne présentant pas, dans leur forme actuelle, d'intérêt à leur création.



PLU en vigueur



PLU modifié



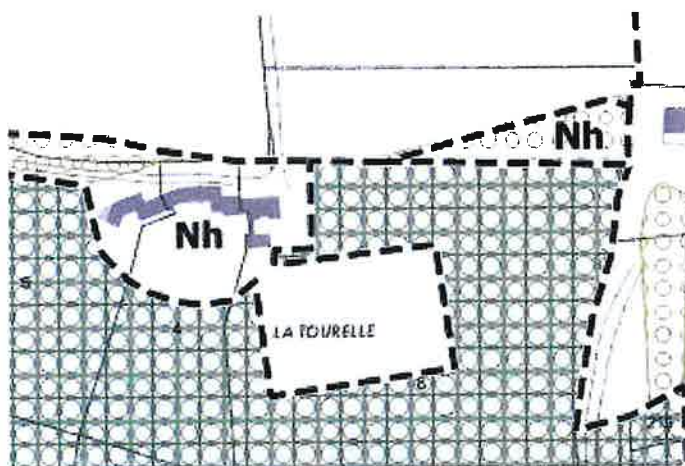
Photo aérienne

▪ **Chemin de Scabieuse – Secteur La Tourelle : reclassement en zone A**

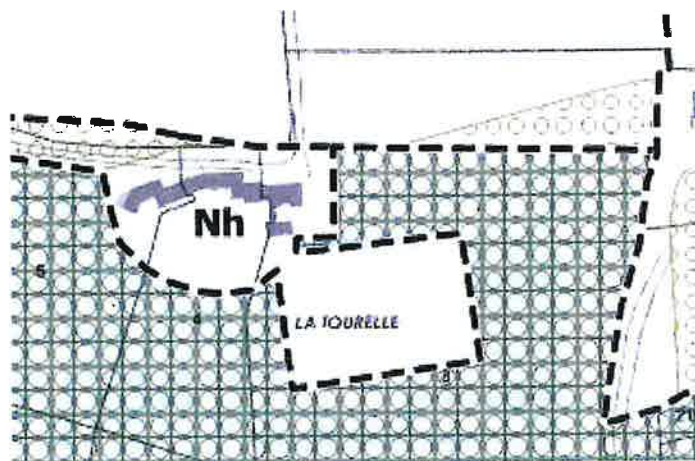
Evolution zones :

- A : + 0,07 ha
- Nh : - 0,07 ha

Une partie de la parcelle BY 8 est classée en secteur Nh. Ce classement est incorrect car il ne couvre pas d'habitation existante, motif du classement en Nh. Il s'agit d'une erreur matérielle de classement qui est levée par la présente modification par un reclassement en zone A.



PLU en vigueur



PLU modifié



Photo aérienne

VII. SYNTHÈSE CHIFFRÉE DES ÉVOLUTIONS GRAPHIQUES

La modification présente un bilan positif en termes d'évolution de zones :

- - 0,22 ha de zones urbaines constructibles ;
- + 0,22 ha de zone A et N inconstructibles ;
- + 0,262 ha d'EVP.

Tableau d'évolution des superficies en hectares

	UB	UDb	UDp	UEb	UM	A	Nh	EVP
Rue des Anthémis	-0,81	0,81						
Chemin de la Courtine (1)		-0,72				0,72		0,46
Castellane Parc		1,22			-1,22			
Châteauvallon			0,087	-0,087				
Allée Fidélis	0,22						-0,22	0,062
Chemin de la Courtine (2)		0,28				-0,28		-0,26
Chemin de Scabieuse						0,07	-0,07	
Total	-0,59	1,59	0,087	-0,087	-1,22	0,51	-0,29	0,262
	-0,22 ha					0,22 ha		0,262 ha



Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23 / 06 / 123
en date du : 08 / 06 / 2023



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

Projet de loi n° 1033
du 10 novembre 2017
relative à la
transformation de la
fonction publique



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – LEXIQUE DU PLU D’OLLIOULES	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
ZONE UA	33
ZONE UD	55
ZONE UE	66
ZONE UF	72
ZONE UH	82
ZONE UM	90
ZONE UT	99
ZONE UX	111
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	113
ZONE 1AU	116
ZONE 2AU	124
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	126
ZONE A	128
TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	138
ZONE N	141

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 (Lagoubran 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^{er} 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	

⁽¹⁾ 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 suivantes, pour chaque 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 depuis cette date et couverte à 85 % ou plus d'un E.V.P., 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. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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 depuis cette date et couverte à moins de 85 % d'E.V.P., 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. L'E.V.P. supprimé doit être restitué sur un espace contigu à l'E.V.P. conservé, à superficie au moins égale. La continuité paysagère ne devra pas être interrompue sauf à titre exceptionnel pour permettre un accès et sa voie. Dans ce cas, ils seront d'une largeur limitée à 4m.

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.

Dans tous les cas :

- L'unité générale de l'EVP doit être conservée, au besoin par de nouvelle(s) plantation(s) d'arbre(s) de haute tige pour recréer l'unité générale ;
- La qualité générale de l'EVP doit être maintenue, en conservant les arbres existants ou en les remplaçant par de nouveau(x) arbre(s) de haute tige.

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.

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 édifée 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 6 logements, sauf pour la servitude de mixité sociale afférente à Piedardan où il est prévu 40% pour toute 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 social ; soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements social 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.

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^{er} 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.

ARTICLE DG 22- EXCLUSION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

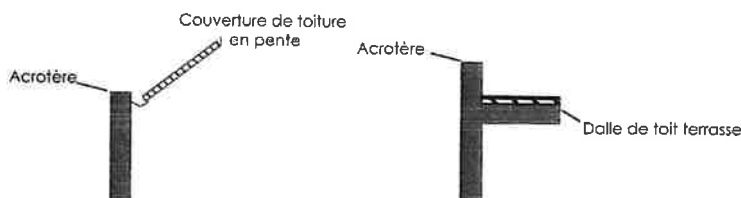
L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que *« dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, 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 10m³/100m² 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 100l/m² (pluviométrie régionale)
Vous obtenez le volume à stocker en m³

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 m², 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...)

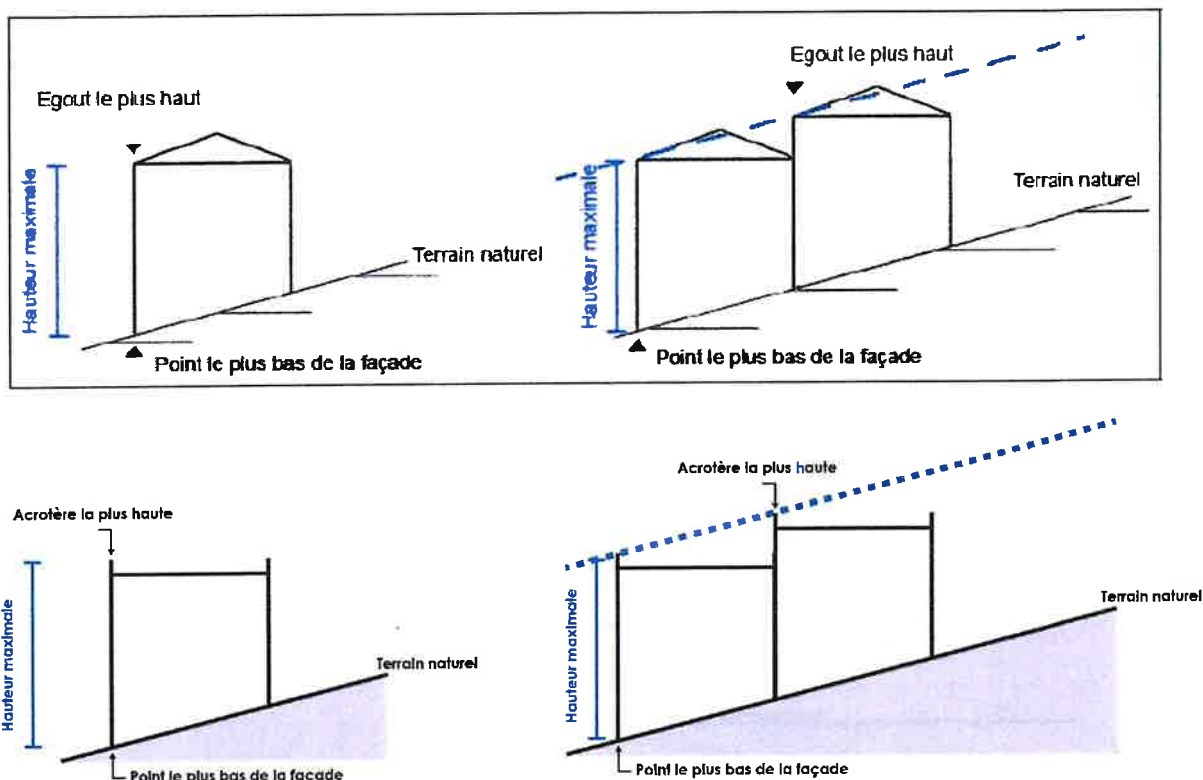
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété

- **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 m² 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 m² 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).



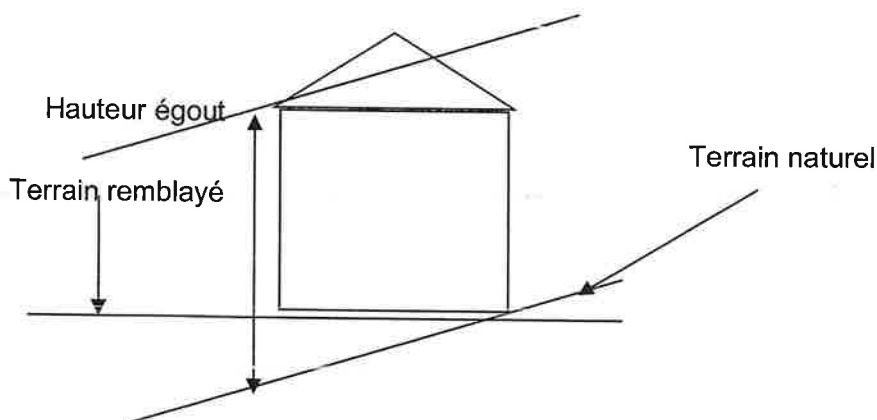
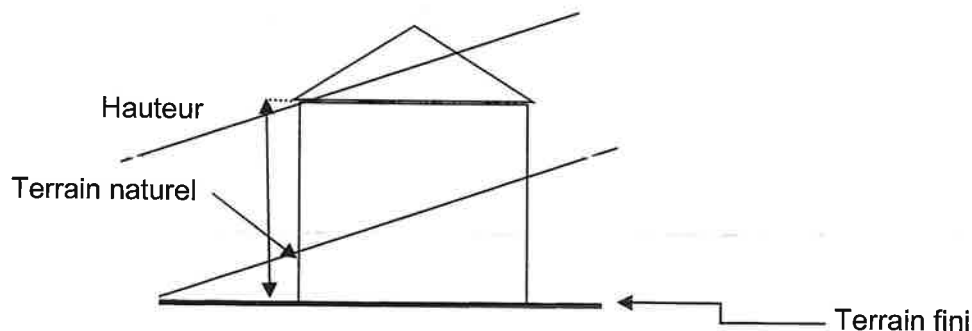
Dans le cas d'une toiture monopente, la hauteur maximale est mesurée du sol naturel au faitage de la toiture la plus haute.

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 :

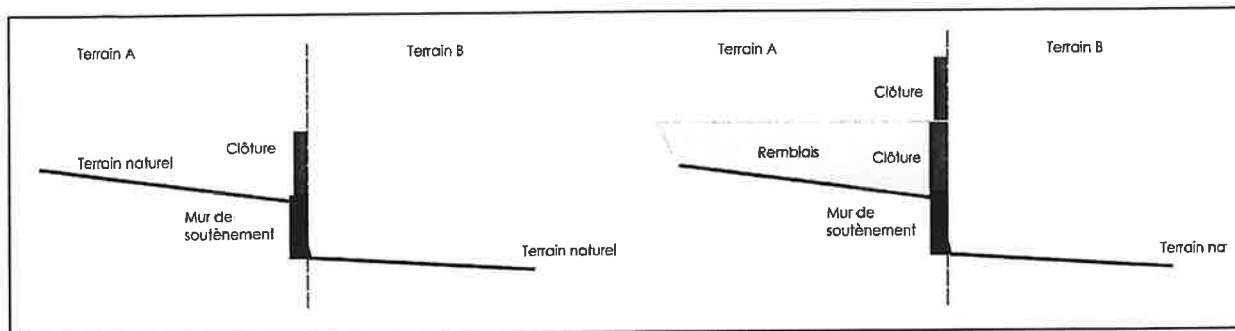
- soit le terrain obtenu après terrassement lorsque la construction a nécessité un déblai sur le terrain, à l'exclusion des parkings enterrés totalement en sous-sol
- soit le terrain naturel avant terrassement lorsque la construction a nécessité un remblai sur le terrain initial

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.

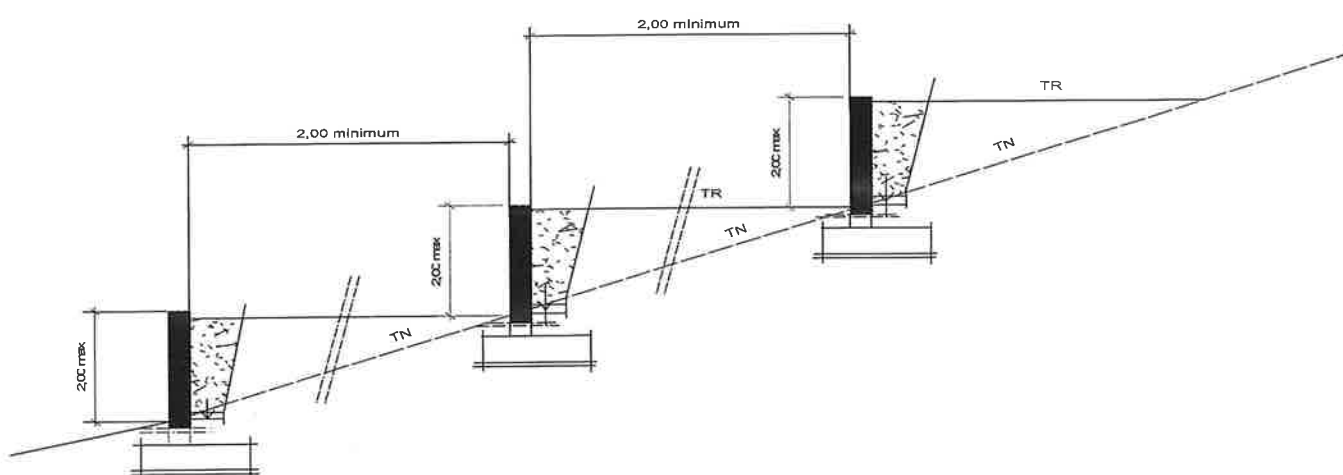


La hauteur se calcule également en niveaux.

- **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^{er} et 4 du Code minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **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.



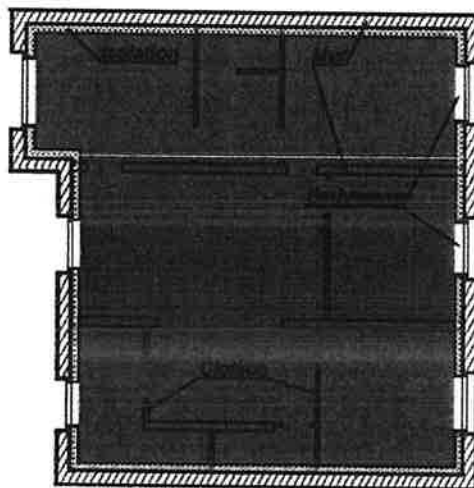
- Hauteur du mur retenant des terres : 2,00m maximum avec intervalle compris entre les deux murs de 2,00m minimum
- camouflage du mur retenant des terres, par une végétation grimpante ou arbustive au pied du mur
- habillage du mur par un parement de pierres sèches hourdées en fond de joints (à voir pour 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 résiduelles urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement règlementaire. 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 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. 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 m² 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 m² de salle de restaurant,
- deux places par 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m²,
- huit places par 100 m² 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 m²,
- dix places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m².

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 ou en silo et non boxés, sous réserve des dispositions du PPRI de la Reppe.

5% des besoins en surface de stationnements devra être affecté aux 2 roues (1 place de stationnement véhicule = 25m² 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 faîtage 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 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 m² 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 m² de salle de restaurant,
- deux places par 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m²,
- huit places par 100 m² 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 m².
- dix places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m².

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.

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 = 25m² 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.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 Châteauvaion, 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, édicules 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. 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 m² 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 m² de salle de restaurant,
- deux places par 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m²,
- huit places par 100 m² 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 m²,
- dix places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m².

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.

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

1 place de stationnement = 25m², 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.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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, 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 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 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 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 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 m² 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 50m² 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

ARTICLE UF 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.

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

ARTICLE UF 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, 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 m² 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 m² de salle de restaurant,
- deux places par 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m²,
- six places par 100 m² 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 m²,
- huit places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m².
- une place pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

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.

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 m² 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 m².

2.2.2. Surface de plancher pour le secteur UHb

La surface de plancher totale du secteur UHb est de 5 600 m².

2.2.3 Droits à construire pour le secteur UHc

La surface de plancher maximum autorisée est fixée à 3 500 m².

2.2.4 Droits à construire pour le secteur UHe

La surface de plancher totale du secteur UHe est de 1 430 m².

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 palier 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 m² 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 m² 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 m² de salle de restauration.

12.2. Dans les secteurs UHa et UHb

La superficie à prendre en compte est de 25 m² 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 m² 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 m² de Surface de Plancher.
- Constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE 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.

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 résiduelles urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement règlementaire. 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.

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.

ARTICLE UM12 – 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 :

- 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 m² 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 m² de salle de restaurant,
- deux places par 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m²,
- huit places par 100 m² 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 m²,

- dix places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m².

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 ² de Surface de plancher
Bureaux et Commerces	1 place pour 100m ² de Surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100m ² 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.

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

Non réglementé.

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

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 m² 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 m² 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 tenu 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.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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 m² 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.

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 30m² de surface de plancher.
- Construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 35m² de surface de plancher de l'établissement.
- Construction à usage de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200m² : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).
- Construction à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 200m² : 2 places de stationnement par tranche entamée de 25 m² 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.

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 70m² de surface de plancher ou d'emprise.

Les annexes ne devront pas dépasser 60m² 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. 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 m² 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 m² de salle de restaurant,
- deux places par 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface de plancher est inférieure à 400 m²,
- huit places par 100 m² 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 m²,
- dix places par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce alimentaire dont la surface de plancher est supérieure à 400 m².

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 ² de Surface de plancher
Bureaux et Commerces	1 place pour 100m ² de Surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100m ² 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.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 250m².

-Les annexes ne devront pas dépasser 60m² 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 70m² 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 70m² 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 70m² de surface de plancher.
- Les annexes ne devront pas dépasser 60m² 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 m² 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 70m² de surface de plancher ou d'emprise.
- Les annexes ne devront pas dépasser 60m² 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 m² 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 résiduelles 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 80m².

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.

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 m² 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 m² 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 70m² de surface de plancher ou d'emprise. Les annexes (piscine non couverte non comprise) ne devront pas dépasser 70m² 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 130m²

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.

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 m² de surface de plancher créée.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² 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 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.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Non réglementé.

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

Non réglementé.



Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/128
en date du : 08/06/2023



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D' OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

1

PIECES PRINCIPALES

C2 – Éléments du Patrimoine



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

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut 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.

Patrimoine bâti

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
1	Allée	Albizzias (des)	16	CX 136	Mur de pierres sèches	allée des albizzias 16
2	Chemin	Alouettes (des)	82	CT 18	Bastide, four à pain, cochonier	Chemin des Alouettes, 82
3	Impasse	Arbousiers (des)	556	CL 165	Bassin d'irrigation	Impasse des Arbousiers, 556
4	Chemin	Arbres (des)	72	CX 46	Noria	Chemin des Arbres, 72
5	Chemin	Arbres (des)	148	CK 46	Encadrement de porte	Chemin des Arbres, 148
6	Chemin	Arbres (des)	186	CX 54	Noria	Chemin des Arbres, 186
7	Chemin	Arbres (des)	236	CX 61	Noria en pierres sèches	Chemin des Arbres, 236
8	Chemin	Arbres (des)		CX 102	Mur de soutènement de terrasses avec escaliers et canalisations	Chemin des arbres, CX102
9	Chemin	Arbres (des)		CX45	Lavoir des arbres	lavoir des arbres
10	Chemin	Arcadia (de l')	211	BN 8	Bastide La Vallone	Chemin de l'Arcadia Bastide la Vallone
11	Chemin	Arcadia (de l')	373	BN 51, 52	Bastide et bassin d'irrigation, puits et lavoir	Chemin de l'Arcadia, 373
12	Chemin	Arcadia (de l')	486	BO 47	Mas Saint Florent	Chemin de l'Arcadia Bastide Mas St Florent
13	Canal	Arrosants (les)		DP + AB 278, AC 300, BB 130, BC 270, BS 227, 284	Canal les Arrosants	\canal des arrosants vers le pont du berger avec voute
14	Parc	Athéna	61	AH 614	Bastide	Parc Athéna, 61
15	Rue	Audience (de l')		CW 127	12 Rue Diderot. Encadrement de porte	Rue de l'audience adressage 12 rue Diderot
16	Chemin	Baouque (de la)	393	BH 50	Bastide	Chemin de la Baouque, 393
17	Chemin	Baouque (de la)		BH 10	Puits	Chemin de la Baouque
18	Chemin	Baouque (de la)		BH 14	Puits	Chemin de la Baouque, BH14
19	Chemin	Baouque (de la)		BH 115	Puits	Chemin de la Baouque, BH115
20	Chemin	Baron Godinot (du)	137	BR 37	Puits ouvert	Chemin du Baron Godinot, 137
21	Chemin	Baron Godinot (du)	275	BR 36	Bassin d'irrigation estampillé	Chemin du Baron Godinot, 275

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
22	Chemin	Bastide (de la)	150	CC 92	Aire de dépicage	Chemin de la Bastide, 150
23	Chemin	Bastide (de la)	250	CC 63	Bastide du Xve siècle, Dar Boson	Chemin de la Bastide, 250
24	Rue	Baudin	1	CN 44	Arcade gothique + porte en ogive + encadrement de porte	Rue Baudin, 1
25	Rue	Baudin	3	CN 43	Encadrement porte et fenêtre	Rue Baudin, 3
26	Rue	Baudin	4	CN 115	Encadrement de porte	Rue Baudin, 4
27	Rue	Baudin	5	CN 42	Encadrement de porte + porte cochère	Rue Baudin, 5
28	Rue	Baudin	6	CN 116	Encadrement de porte	Rue Baudin, 6
29	Rue	Baudin	7	CN 38	Maison médiévale	Rue Baudin, 7
30	Rue	Baudin	8	CN 120	Encadrement de porte du XVIIIe siècle	Rue Baudin, 8
31	Rue	Baudin	9	CN 37	Porte à jour et pierres d'angle	Rue Baudin, 9
32	Rue	Baudin	10	CN121	Encadrement de porte et fenêtre	Rue Baudin, 10
33	Rue	Baudin	11	CN 15	Arcatures et rebords de fenêtre	Rue Baudin, 11
34	Rue	Baudin	12	CN 122	Encadrement de porte mouluré	Rue Baudin, 12
35	Rue	Baudin	13	CN 16	Arcade gothique	Rue Baudin, 13
36	Rue	Baudin	15	CN 17	Maison boutique	Rue Baudin, 15
37	Rue	Baudin	16	CN 126	Porte et encadrement du XVIIe siècle	Rue Baudin, 16
38	Rue	Baudin	17	CN 17	1 Rue du Lançon. Maison à tourelle d'angle	Rue Baudin, 17 au 1 Rue du Lançon
39	Rue	Baudin	18	CN 127	Porte et encadrement du XVIIe siècle	Rue Baudin, 18
40	Rue	Baudin	22	CN 131	Porte et encadrement du XVIIe siècle	Rue Baudin, 22
41	Rue	Baudin	24	CN 133	Porte et encadrement du XVIIe siècle	Rue Baudin, 24
42	Rue	Baudin	28	CN 135	Façade en pierres de taille + encadrement de porte	Rue Baudin, 28
43	Chemin	Bergerie (de la)	80	CS 61, 62	Bergerie	Chemin de la Bergerie, 80
44	Rue	Berthelot Marcellin	19	CN 177	Pilastre connier	Rue Berthelot, 19
45	Rue	Berthelot Marcellin	44	CN 241	Encadrement de porte	Rue Berthelot, 44
46	Rue	Berthelot Marcellin	66	CN 236	Portique	Rue Berthelot, 66
47	Rue	Berthelot Marcellin	76	CN 233	Encadrement de porte et de fenêtre obstruée	Rue Berthelot, 76
48	Rue	Berthelot Marcellin	77	CN 194	Encadrement de porte cochère	Rue Berthelot, 77

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
49	Rue	Berthelot Marcellin	107	CN 202	Pierres d'angle	Rue Berthelot, 107
50	Rue	Berthelot Marcellin	108	CN 223	Encadrement de porte et fenêtre	Rue Berthelot, 108
51	Rue	Berthelot Marcellin	19	CN 177	61 Avenue Charle de Gaulle. Tour du rempart avec meurtrière	Rue Berthelot
52	Chemin	Bonnefont (de la)	71	CX 25	Mur de croûpe protégée par des carreaux en terre cuite	Chemin de la Bonnefont, 71
53	Chemin	Bonnefont (de la)		Domaine Public	Lavoir public	Chemin de la Bonnefont lavoir
54	Impasse	Bonnefont (de la)	62	CM 24	Mur de soutènement	Impasse de la Bonnefont
55	Chemin	Bouyère (de la)		BK 14	Bastide du XVIIe siècle	Chemin de la Bouyere
56	Chemin	Bouyère (de la)	752	BK 20	Château de la Garenne et chapelle	Chemin de la Bouyère Château de la Garenne
57	Rue	Branly Edouard	2	CN 96	Encadrement de porte	Rue Branly, 2.
58	Rue	Branly Edouard	4	CN 97	Porte et encadrement	Rue Branly, 4
59	Rue	Branly Edouard	6	CN 100	Porte et façade	Rue Branly, 6
60	Rue	Branly Edouard	8	CN101	Façade et porte en pierres de taille	Rue Branly, 8
61	Avenue	Briand Aristide		BL 149	Ancienne pyrotechnie	\Avenue A.Briand Caserne
62	Chemin	Brignac (de)	271	BP 65, 66	Bastide du XVIIIe siècle	chemin de Brignac 271
63	Chemin	Brignac (de)	300	BP 57 , 58	Bastide de la Martèle	Chemin de Brignac,300
64	Chemin	Cacoye (de la)	127	CO 154	Chapelle Saint-Honorat	Chemin de la Cacoye chapelle Saint-Honorat
65	Chemin	Camp Laurent	377	BE 41	Puits et noria	Chemin de Camp Laurent 377
66	Chemin	Camp Laurent	108	BE 30	Puits et lavoir	Chemin du Camp Laurent
67	Chemin	Camp Laurent	206	BD 55	Mur de croûpe recouvert de carreaux en céramique	Chemin de Camp Laurent, 206
68	Chemin	Camp Laurent		BD 59	Puits fermé à voûte conique	Chemin du Camp Laurent Puits
69	Chemin	Campourri (de)	142A	CA 103, 104, 105	Château de Montauban	Chateau de Montauban
70	Chemin	Cancelade (de la)	205	DB 11	Bastide du début du XVIIIe siècle. Puits	Chemin de la Cancelade, 205
71	Chemin	Canto Maï	105	CH 47	(2229 Route de Faveyrolles), Mur de croûpe protégé par des écailles de céramique	Chemin Canto Maï, 105
72	Chemin	Carraire (de la)	222	BA 116	Bastide du XIXe siècle. Puits	Chemin de la Carraire, 222
73	Chemin	Castellane (de la)	397 Bis	BR 113	Mur Sud de façade. Puits	Chemin de la Castellane, 397B

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
74	Chemin	Castellane (de la)		BR 114	Alignement d'oliviers. Puits	Chemin de la Castellane, Parc de la Castellane
75	Chemin	Castellas (du)		CW15	Au dessus des Chemin des Vignes. Mur de soutènement en pierres sèches	Chemin du Castellas, au dessus du Chemin des Vignes
76	Chemin	Chateauvallon (de)	115	DC 82	Façade Est protégée des pluies. Aire de dépicage	Chemin de Chateauvallon, 115
77	Chemin	Chateauvallon (de)		DE 1	Bastide de Chateauvallon	Chemin de Chateauvallon, bastide de chateauvallon
78	Chemin	Clairière (de la)	355	DB 25		ANDREONI
79	Chemin	Clairière (de la)	400	DB 24		PAQUET
80	Chemin	Clairière (de la)	305	DB 26		305 chemin de la Clairiere
81	Avenue	Clémenceau Gorges	16	CA 8	Porte à vasistas encadrée de pierres	Avenue Clémenceau, 16
82	Avenue	Clémenceau Gorges	Au droit du 13	Domaine Public	Fontaine du Faubourg	Avenue Clémenceau, Fontaine 1854-1890
83	Place	Clément Victor		CN 93	Eglise Saint Laurent	Place Victor Clément\Eglise Saint Laurent
84	Place	Clément Victor		Domaine Public	Fontaine à Mascaron	\Place Victor Clément fontaine
85	Place	Clément Victor	1	CN 92	Presbytère, ancien hôtel du Saint Esprit	..\Fiches définitives\Place Victor Clément\Place Victor Clément, 1.docx
86	Chemin	Côtes du Plan (des)		BT 80	Air de battage des céréales	Chemin des Cotes du Plan, BT 80
87	Chemin	Courtine (de la)	1295	CZ 16, 17	Bastide du XVIIe siècle. Alignement d'oliviers	Chemin de la Courtine
88	Chemin	Courtine (de la)	1512	CZ 3	Puits et Noria	Chemin de la Courtine, 1512
88 Bis	Chemin	Courtine (de la)		DA 6	Puit et noria	Chemin de la Courtine DA 6
Cour	Chemin	Courtine (de la)	382	AO 1401	Aire de dépicage circulaire	Chemin de la Courtine, 382
90	Chemin	Courtine (de la)	467	CM 134	Puits	Chemin de la Courtine, 467
91	Chemin	Courtine (de la)	494	CL 97	Puits	Chemin de la Courtine, 494
92	Chemin	Courtine (de la)	895	CY 50	Bastide La Tour	Chemin de la Courtine, 895
93	Chemin	Courtine (de la)	895	CY 63	Meule en basalte	Chemin de la Courtine, 895
94	Chemin	Courtine (de la)	1597	CZ 3	Puits ouvert. Mur de soutènement	Chemin de la Courtine, 1597
95	Chemin	Courtine (de la)		CM 151	Puits	Chemin de la Courtine

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
96	Oppidum	Courtine (de la)		AC 353, 88, 90	Bastion du levant, lie siècle avant J-C.	Oppidum de la Courtine\Bastion du levant.doc
97	Oppidum	Courtine (de la)		AC 88	Carrière de meule	Oppidum de la Courtine\Carriere de meule
98	Oppidum	Courtine (de la)		AC 90	Contrepoids de pressoir	Oppidum de la Courtine\Contrepoids de pressoir à huile
99	Oppidum	Courtine (de la)		AC 106	Four à pain	Oppidum de la Courtine\Four à pain
100	Oppidum	Courtine (de la)		AC 90	Maie de pressoir	Oppidum de la Courtine\Maie de pressoir
101	Rue	Curie Pierre et Marie	4	CN 90	Encadrement de porte	rue Pierre et Marie Curi, 4
102	Rue	Curie Pierre et Marie	18	CN 86	Rue Anatole France. Porte du Flascou	rue Pierre et Marie Curi, et Anatole France Porte du Flascou
103	Rue	Curie Pierre et Marie	2	CN 45, 46	2 Place Victor Clément. Portique	Rue Pierre et Marie Curie 2
104	Rue	Curie Pierre et Marie	8	CN 49	Maison à Tourelle	rue Pierre et Marie Curie 8
105	Rue	Curie Pierre et Marie	1	CN 87	Encadrement de porte	rue Pierre et Marie Curie, 1
106	Rue	Curie Pierre et Marie	2	CN 45	Encadrement et porte d'habitation	rue Pierre et Marie Curie, 2
107	Rue	Curie Pierre et Marie	12	CN 82	Maison d'habitation, portique, deux encadrements de porte cochère et piétonne	rue Pierre et Marie Curie, 12
108	Rue	Curie Pierre et Marie	14	CN 47	Porte et encadrement de porte	rue Pierre et Marie Curie, 14
109	Rue	Curie Pierre et Marie	16	CN 48	Encadrement de porte et fenêtre	rue Pierre et Marie Curie, 16
110	Avenue	Dagnan Barthélémy	87 et 93	CN 266, 264, 263, 262, 260, 259, 258, 257, 254, 253, 252, 250	Alignement du rempart du XIVe siècle	\avenue Dagnan Rempart du Château
111	Avenue	Dagnan Barthélémy	112	CN 271	Habitation et étable	avenue Dagnan, 112
112	Avenue	Dagnan Barthélémy	135	CN 269	Encadrement de porte	avenue Dagnan, 135
113	Avenue	Dagnan Barthélémy	149	CW 154	Encadrement de porte	avenue Dagnan, 149
114	Avenue	Dagnan Barthélémy	157	CW 155	Encadrement de porte	Avenue Dagnan, 157
115	Avenue	Dagnan Barthélémy	340	CX 21	Moulin de Trisse Rasse	avenue Dagnan, 340, Moulin de la Trisse- Ratte

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
116	Avenue	Dagnan Barthélémy	11	CN 250	Rempart du XIVE siècle	avenue Dagnan, 11
117	Avenue	Dagnan Barthélémy		CW 109	Rempart du XIVE siècle	avenue Dagnan- poterne et meurtrière
118	Vallon	Détras (du)		AC 361	Bergerie du Capeou Gros	Vallon du Détras\Bergerie de Capeu Gros
119	Vallon	Détras (du)		AC 102	Bergerie du Détras	Vallon du Détras\Bergerie du Détras
120	Vallon	Détras (du)		AC 501	Télégraphe Chappe	Vallon du Détras\Télégraphe
121	Rue	Diderot Denis	5	CN 135	Trois encadrements de porte	rue Diderot, 5
122	Rue	Diderot Denis	10	CW 128	Arc plein cintre d'une porte	rue Diderot, 10
123	Rue	Diderot Denis	14	CW 126	Encadrement de porte et de fenêtre	rue Diderot, 14
124	Rue	Diderot Denis	16	CW 124	Encadrement de porte	rue Diderot, 16
125	Rue	Diderot Denis	22	CW 123	Encadrement de porte	rue Diderot, 22
126	Rue	Diderot Denis	24	CW 122	Portique et encadrement de porte cochère	rue Diderot, 24
127	Rue	Diderot Denis	26	CW121	Deux encadrements de porte	rue Diderot, 26
128	Rue	Diderot Denis		CW 116	Vestige de porte cochère	Rue Diderot, CW 116
129	Rue	Dumas Jacques	119	CL 9	Maison de type colonial	Rue Jacques Dumas, 119
130	Rue	Dumas Jacques	120	CL 21	Bastide La Lentière	Rue Jacques Dumas, 120
131	Chemin	Entre les Horts	270	BS139	Bassin d'irrigation	Chemin entre les Horts, 270
132	Chemin	Entre les Horts		BS 199	Bassin d'irrigation	Chemin entre les Horts\Entre les Horts
133	Chemin	Entre les Horts		BS 226	Moulin de Palisson	Chemin entre les Horts\Le Moulin de Palisson
134	Chemin	Esqueries (des)	460	BV 29	Mur de soutènement et puits fermé	Chemin des Esqueries, 460
135	Chemin	Esqueries (des)	270	CV6	Mur de soutènement en pierres sèches	Chemin des Esqueries, 270
136	Chemin	Esqueries (des)	270	CV7	Mur de soutènement ne pierres sèches	Chemin des Esqueries, 270
137	Chemin	Fauvettes (des)	105	CP 107	Enclos à bestaux	Chemin des Fauvettes, 105
138	Chemin	Faveyrolles (de)		CD 105, 106, 115, 116	Avenue Semper Olivia. Bastide du XVIIe siècle, La Panagia	Chemin de Faveyrolles La Panagia
139	Chemin	Faveyrolles (de)		CD 106	Avenue Semper Olivia. Chapelle du domaine de la Panagia	Chemin de Faveyrolles La Panagia Chapelle

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
140	Chemin	Faveyrolles (de)		CK 1	Bastide du XVIIe siècle	Chemin de Faveyrolles, CK1
141	Chemin	Faveyrolles (de)		CD 109	Habitation dépendante de La Panagia	Chemin de Faveyrolles CD109
142	Route	Faveyrolles (de)		CI 65	Chapelle de Faveyrolles. Notre Dame de Liesse	\Route de Faveyrolles chapelle de Faveyrolles CI65
143	Route	Faveyrolles (de)		CH 48	Externat Saint-Joseph, La Cordeille	Route de Faveyrolles La Cordeille
144	Route	Faveyrolles (de)	931	CK 25	Bastide du XVIIIe siècle	Route de Faveyrolles, 931
145	Route	Faveyrolles (de)	1050	CK 11	Fontaine couverte et alignement d'oliviers	Route de Faveyrolles, 1050
146	Route	Faveyrolles (de)	1808	CE 51	Le propriétaire a refusé la visite	Route de Faveyrolles, 1808 (Gorski)
147	Rue	Fontaine du Rentier	15	CN 141	Escaliers à double volets	rue Fontaine du Rentier
148	Rue	Fontaine du Rentier	6	CN 204	2 Rue Salengro. Encadrement de porte	rue Fontaine du Rentier, 6
149	Rue	Fontaine du Rentier	14	CN142	Chainage d'angle de pierres de taille. Pied droit et début d'un arc. Encadrement de porte et fenêtre	\rue Fontaine du Rentier, 14
150	Rue	Fontaine du Rentier	30	CN 201	Encadrement de porte	\rue Fontaine du Rentier, 30
151	Rue	Fontaine du Rentier	32	CN 201	Encadrement de porte	\rue Fontaine du Rentier, 32
152	Rue	Fontaine du Rentier	45	CN 209	Encadrement de porte cochère	rue Fontaine du Rentier, 45
153	Rue	Fontaine du Rentier	49	CN 209	Encadrement de porte	Rue Fontaine du Rentier, 49
154	Rue	Fontaine du Rentier	54	CN 222	Encadrement de fenêtre	..\Fiches définitives\Rue Fontaine du Rentier\rue Fontaine du Rentier, 54.doc
155	Rue	Fontaine du Rentier	61	CN 214	Encadrement de porte cochère	rue Fontaine du Rentier, 61
156	Rue	Fontaine du Rentier	81	CN 218	Encadrement de porte cochère et fenêtre (ou porte piétonne)	rue Fontaine du Rentier, 81
157	Avenue	France Anatole	Du 6 au 20	CN 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71	Alignement des façades sur l'emplacement du rempart médiéval	Avenue Anatole France, 6
158	Avenue	France Anatole	23	CN 111	Encadrement de porte	avenue Anatole France, 23
159	Avenue	France Anatole		CO 111	Salle des fêtes	avenue Anatole France-Salle des fêtes
160	Rue	Gambetta		CN 204	2 Rue Salengro.Portique	rue Gambetta côté SalengroPortique
161	Rue	Gambetta	4 et 6	CN 179, 180	Immeuble de rapport	Rue Gambetta, 4 et 6

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
162	Rue	Gambetta	9	CN 168	Porte et encadrement	Rue Gambetta, 9
163	Rue	Gambetta	11	CN 167	Encadrement de porte cochère	Rue Gambetta, 11
164	Rue	Gambetta	14	CN 187	Encadrement de porte cochère et piétonne	Rue Gambetta, 14
165	Rue	Gambetta	16	CN 188	Angle Rue Pasteur. Montants de porte	Rue Gambetta, 16
166	Rue	Gambetta	17	CN 158	Encadrement de porte et fenêtre	Rue Gambetta, 17
167	Rue	Gambetta	18	CN 193	Encadrement de porte et devanture de commerce	Rue Gambetta, 18
168	Rue	Gambetta	19	CN 157	Encadrement de porte cochère et piétonne	\Rue Gambetta, 19
169	Rue	Gambetta	20	CN 194	Hôtel particulier du XVIIe siècle. Escaliers en gypseries classé Monument Historique	Rue Gambetta, 20
170	Rue	Gambetta	22	CN 195	Encadrement de porte	Rue Gambetta, 22
171	Rue	Gambetta	23	CN 153	Encadrement de porte	Rue Gambetta, 23
172	Rue	Gambetta	24	CN 197	Encadrement de porte piétonne et cochère	Rue Gambetta, 24
173	Rue	Gambetta	26	CN 198	Voûte en arc plein cintré	Rue Gambetta, 26
174	Rue	Gambetta	26 Bis	CN 198	Encadrement de porte	\Rue Gambetta, 26 bis
175	Rue	Gambetta	27	CN 146	Maisons des XV e et XVIIe siècles	Rue Gambetta, 27
176	Route	Gare (de la)		BB 11	Bâtiment	Route de la Gare Auberge de la Ferme
177	Route	Gare (de la)	568	BA 87	Gare des Tramways	Route de la Gare Dépôt des trams
178	Route	Gare (de la)	1090	BA 58	Gare ferroviaire. Puits	\Route de la Gare
179	Avenue	General de Gaulle	7	CN 94	Hôtel de ville	Avenue Charles de Gaulle\Mairie
180	Route	Gorges (des)	118	AC 8	Cabanon, mur de soutènement	Route des Gorges, 118
181	Route	Gorges (des)	516	CX 15	Puits	Route des Gorges, 516
182	Route	Gorges (des)	526	CX 16	Source de Marc, alignement d'arbres fruitiers	Route des Gorges, 526 Source de Marc
183	Route	Gorges (des)	561	CX 556,8,7,4,3,2 - AO1	Bastide	Route des Gorges, 561
184	Route	Gorges (des)	813	AB 468	Maison début du XXe siècle	Route des Gorges, 813
185	Route	Gorges (des)	994	AB 276	Murs de soutènement en pierres sèches	Route des Gorges, 994
186	Route	Gorges (des)	1294	AC 10	Noria	Route des Gorges 1294
187	Route	Gorges (des)		AB 369	Ancienne exploitation minière	Route des Gorges ancienne mine

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
188	Route	Gorges (des)		AC 500, 501	Four à chaux du XVIIIe siècle	Route des Gorges Four à chaux
189	Route	Gorges (des)		AB 514	Mur de soutènement	Route des gorges mur de restanque
190	Route	Gorges (des)		CX 15	Oratoire	Route des Gorges Oratoire
191	Route	Gorges (des)	516	CX 15	Puits	Route des Gorges, 561
192	Chemin	Grande Bastide (de la)	67	BB 21	Façade protégée par des carreaux de céramique	Chemin de la Grande Bastide, 67
193	Chemin	Grande Bastide (de la)	115	CC 92	Bastide du XVIIe siècle	Chemin de la Grande Bastide, 115
194	Chemin	Grande Bastide (de la)		Domaine Public	Pont	Pont du Chemin de la Grande Bastide
195	Route	Gros Cerveau (du)		AB 1	Fort militaire	Fort du Gros Cerveau
196	Route	Gros Cerveau (du)		CP 137, 135, 138	Mur de soutènement en calcaire gris	Route du Gros Cerveau
197	Route	Gros Cerveau (du)		CP 107	Mur de soutènement	Route du Gros Cerveau (2)
198	Route	Gros Cerveau (du)	2533	CV 64	Bastide Sainte Barbe, oratoire	Route du Gros Cerveau bastide Sainte-Barbe
199	Route	Gros Cerveau (du)	2156	Domaine Public	Noria	Route du Gros Cerveau Noria
200	Route	Gros Cerveau (du)	731	CP 17	Bastide	Route du Gros Cerveau, 731
201	Route	Gros Cerveau (du)	1367	CP 105	Escaliers en pierre	Route du Gros Cerveau, 1367
202	Route	Gros Cerveau (du)	1560	CO 11	Ensemble de mur de soutènement en pierres sèches et escalier	Route du Gros Cerveau, 1560
203	Rue	Gros Cerveau (du)		CO 112	Angle Rue Anatole France. Chapelle du Saint-Esprit (XVIIe siècle)	rue du Gros Cerveau chapelle du Saint-Esprit
204	Rue	Gros Cerveau (du)	1	CN 415	Encadrement de porte	rue du Gros Cerveau, 1
205	Rue	Gros Cerveau (du)	2	CO 113	Encadrement de porte	rue du Gros Cerveau, 2
206	Rue	Gros Cerveau (du)	3	CN 416	Porte et encadrement de porte et fenêtre	rue du Gros Cerveau, 3
207	Rue	Gros Cerveau (du)	5	CN 417	Porte et encadrement	rue du Gros Cerveau, 5
208	Rue	Gros Cerveau (du)	7	CN 418	Encadrement de porte	rue du Gros Cerveau, 7
209	Rue	Gros Cerveau (du)	9	CN 419	Porte et encadrement	rue du Gros Cerveau, 9
210	Chemin	Haut Vallon (du)	206	CM102	Séchoir à figues	Chemin du Haut Vallon, 206
211	Chemin	Hauts de Sainte Barbe (des)	273	CV 73	Ruines de la Chapelle Sainte Barbe	Chemin des Hauts de Sainte Barbe, 273

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
212	Chemin	Hauts du Vallon Cros (des)	234	CP 62	Murs de soutènement en pierres sèches	Chemin des Hauts du Vallon Cros, 234
213	Rue	Hoche	2	CN250	11 Avenue Dagnan. Encadrement de porte	Rue Hoche, 2
214	Rue	Hoche	3	CN 246	Passage du rempart	Rue Hoche, 3
215	Rue	Hoche	4	CN251	3 Avenue Dagnan. Porte et cadrement de porte et fenêtre	Rue Hoche, 4
216	Rue	Hoche	5	CN 245	Porte et encadrement de porte	Rue Hoche, 5
217	Rue	Hoche	6	CN 252	Porte et encadrement de porte	Rue Hoche, 6
218	Rue	Hoche	7	CN 244	Porte et encadrement de porte	Rue Hoche, 7
219	Rue	Hoche	8	CN 253	Encadrement de porte cochère	Rue Hoche, 8
220	Rue	Hoche	9	CN249	Façade du rez-de- chaussée en pierres de taille. Porte et encadrement	Rue Hoche, 9
221	Rue	Hoche	11	CN 241	Porte et encadrement de porte	Rue Hoche, 11
222	Rue	Hoche	15	CN 234	Porte et encadrement de porte et fenêtre	Rue Hoche, 15
223	Rue	Hoche	16	CN 258	Encadrement de porte	Rue Hoche, 16
224	Rue	Hoche	17	CN 231	Porte et encadrement de porte	Rue Hoche, 17
225	Rue	Hoche	20	CN 260	75 Avenue Dagnan	Rue Hoche, 20
226	Rue	Hoche	21	CN 227	Encadrement de porte	Rue Hoche, 21
227	Rue	Hoche	22	CN 261	Ensemble d'encadrement de porte et fenêtre	Rue Hoche, 22
228	Rue	Hoche	23	CN 226	Porte et encadrement de porte	Rue Hoche, 23
229	Rue	Hoche	24	CN 263	Encadrement de porte	Rue Hoche, 24
230	Rue	Hoche	26	CN 264	93 Avenue Dagnan. Porte et encadrement de porte	Rue Hoche, 26
231	Rue	Hoche	28	CN 265	Porte et encadrement de porte	Rue Hoche, 28
232	Place	Huit Mai (du)		CN 284	Bastide	Place du 8 Mai
233	Place	Jean-Jaurès		Domaine Public	Fontaine abreuvoir	Place Jean Jaurès
234	Place	Jean-Jaurès	2	CN339	Habitation	Place Jean Jaures, 2
235	Place	Jean-Jaurès	10	CN332	Porte d'habitation	Place Jean Jaures, 10
236	Chemin	Juliette (de la)	421	BL 79	Pavillon	Chemin de la Juliette, 421
237	Chemin	Juliette (de la)	434	BL 75	Puits	Chemin de la Juliette, 434
238	Chemin	Juliette (de la)	434 Bis	BL 80	Puits	Chemin de la Juliette, 434B

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
239	Chemin	Juliette (de la)	447	BL 115, 116	Maison de maître	Chemin de la Juliette, 447
240	Chemin	Kiosque (du)	66	BO 4	Bastide	Chemin du Kiosque, 66
241	Chemin	Kiosque (du)	432	BP 56	Puits	Chemin du kiosque, 432
242	Chemin	Kiosque (du)		BO 85, 86	Bastide La Burelle	Chemin du Kiosque, la Burelle
243	Chemin	Kiosque (du)		BO 30	Bassin d'irrigation	Chemin du Kiosque
244	Chemin	Lagoubran (de)	1077	BL 22	Bastide	Chemin de Lagoubran, 1077
245	Chemin	Lançon (du)		CR 97	Angle Route du Gros Cerveau. Puits	Chemin du Lançon, route du gros cerveau
246	Chemin	Lançon (du)		CT 60	Mur de soutènement, terrasse et oliviers	Chemin du Lançon CR60
247	Chemin	Lançon (du)		CR 2	Bastide Martinenq	Chemin du Lançon CR 2
248	Chemin	Lançon (du)		CT 66, 67	Mur de soutènement et terrasse	Chemin du Lançon CT166 167
249	Rue	Lançon (du)	Face au 13	CN 6	Rue Diderot. Encadrement de porte	face au 13 rue du Lançon adressage rue diderot
250	Rue	Lançon (du)	1 à 3	CN11, 12, 13	17 Rue Baudin	rue du Lançon, 1 à 3
251	Rue	Lançon (du)	5	CN 19	Moulin du Lançon	rue du lançon, 5
252	Rue	Lançon (du)	9	CN21	Encadrement de porte	rue du Lançon, 9 CN21
253	Rue	Lançon (du)	10	CN 7	Encadrement de porte	rue du Lançon, 10 CN70
254	Rue	Lançon (du)	13	CN 23	Encadrement de porte cochère et porte piétonne	Rue du Lançon, 13 CN23
255	Traverse	Lançon (du)	1	CN 4	Local Bottin-Lavet	traverse du Lançon remparts XIVe
256	Traverse	Lançon (du)	3	CN 1, 2	2 Place du Trémaillon. Rempart du XIVe siècle, encadrement de porte cochère et piétonne	Traverse du Lançon, 3
257	Traverse	Lançon (du)	4	CN 27	Porte dite "romane", à voûte	Traverse du Lançon, 4
258	Traverse	Lançon (du)	6	CN 435	Encadrement de porte cochère	Traverse du Lançon, 6
259	Traverse	Lançon (du)	8	CN 26	Mur en pierres apparentes, encadrement de fenêtre	Traverse du Lançon, 8
260	Place	Lemoigne Paul		Domaine Public	Monument aux morts	Place Lemoigne Monument aux Morts
261	Chemin	Lentière (de la)	56	CL 47, 50	La Bastide Rouge. Début du XIXe siècle	Chemin de la Lentière, 56
262	Chemin	Lentisque (des)	1	CB 63	Oratoire	Chemin des Lentisque, 1

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
263	Rue	Loutin	5	BZ 204	Encadrement porte cochère	Rue Loutin, 5
264	Chemin	Lys (des)	37	BZ 161, 178	Bastide	Chemin des Lys, 37
265	Chemin	Mandragore (de la)	386	CD 87	Bastide du XVIIe siècle. Mas Violet	Chemin de la Mandragore, 386
266	Chemin	Mandragore (de la)		Domaine Public	Four à gypse	Chemin de la Mandragore, gipière
267	Rue	Marceau	3	CN 98	Porte et encadrement de porte	Rue Marceau, 3
268	Rue	Marceau	4	CN 174	Porte et encadrement de porte	Rue Marceau, 4
269	Rue	Marceau	11 et 13	CN 113, 114	Chapelle Saint-Pierre	Rue Marceau, 11 et 13
270	Rue	Marceau	12 Bis	CN 160	Deux encadrements de portes cochères	Rue Marceau, 12 bis
271	Rue	Marceau	12	CN 160, 162	Porte du XVIe siècle	Rue Marceau, 12
272	Rue	Marceau	16	CN 156	Encadrement de porte	Rue Marceau, 16
273	Rue	Marceau	25	CN 128	Encadrement de porte piétonne et boutique à la fin du XVIIe siècle	Rue Marceau, 25
274	Rue	Marceau	26	CN 147	Encadrement de porte	Rue Marceau, 26
275	Rue	Marceau	29	CN 132	Contreforts dans l'angle de l'habitation	Rue Marceau, 29
276	Allée	Marguerite	6	CA 52	Conciergerie du Château Marguerite	Allée Marguerite, 6
277	Allée	Marguerite	87	CA 53	Fontaine et mur de croûpe	Allée Marguerite, 87
278	Allée	Marguerite	92	CA 63	Pavillon	Allée Marguerite, 92
279	Allée	Marguerite	116	CA 46	Façade Sud d'une habitation	Allée Marguerite, 116
280	Allée	Marguerite		CA 43, 79, 81	Château Marguerite, parc et pinède	Allée Marguerite Château
281	Chemin	Marude (de la)		BT 106	Bastide	Chemin de la Marude
282	Chemin	Marude (de la)		BV16, 120, 119, 116, 106	Terrasses agricoles, murs de soutènement en pierres sèches et oliveraie	Chemin de la Marude Restanque et oliveraie
283	Chemin	Mésanges (des)		CP110	Mur de soutènement en pierres sèches	Chemin des mésanges CP110
284	Chemin	Messugues (des)	97	DA106	Maison du XVIIe siècle	Chemin des Messugues, 97
285	Allée	Mimosas (des)	349	CB 126	Villa La Respellido	Allée des Mimosas, 349 Villa La Respellido
286	Allée	Mirabelles (des)		CM 27	Puits, bassin d'irrigation, canal	Allée des Mirabelle CM27
287	Allée	Mirabelles (des)		CM 24	Mur de soutènement	Allée des Mirabelles-CM24
288	Allée	Mirabelles (des)		CM 34	Cabanon et mur de soutènement	Allée des Mirabelles-CM34
289	Allée	Mirabelles (des)		CM 40	Mur de soutènement	Allée des Mirabelles-CM40
290	Avenue	Monnet Jean	2050	BH 28	Bastide La Demine	avenue Jean Monnet 2050

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
291	Avenue	Monnet Jean	1599	BO 64	Bastide Les Platanes	Avenue Jean Monnet, 1599
292	Avenue	Monnet Jean	2128	BN 66	Bastide	Avenue Jean Monnet, 2128
293	Avenue	Monnet Jean	2391	BM 60	Bastide	Avenue Jean Monnet, 2391
294	Avenue	Monnet Jean	2484, 2512	BM 56, 60	Bastide du XIXe siècle	Avenue Jean Monnet, 2512
295	Rue	Mouriès Louis	Entre le 1 et le 5	CN 39	Impasse Macé. Deux arcades hautes. Encadrement de porte	Entre le 1 et le 5 rue Mouriès
296	Rue	Mouriès Louis	1	CN 39	Série de corbeaux	rue Mouriès, 1
297	Rue	Mouriès Louis	2	CN 38	Maison médiévale, fenêtre à meneau d'angle, encadrement de porte et fenêtre	rue Mouriès, 2
298	Rue	Mouriès Louis	3	CN 34	Correspond à l'arrière du Moulin à Huile de la Rue Jean-Jacques Rousseau	rue Mouriès, 3
299	Rue	Mouriès Louis	4	CN 35	Encadrement de porte	Rue Mouriès, 4
300	Rue	Mouriès Louis	7	CN 67	Encadrement de porte	Rue Mouriès, 7
301	Rue	Mouriès Louis		CN 28	2 Traversée du Lançon. Encadrement de porte	Rue Mouriès CN 28
302	Allée	Muriers (des)	95	BH 94	Puits	\Allée des Muriers, 95
303	Allée	Muriers (des)	314	AK 976	Puits, bassin et mur en basalte	Allée des Muriers 314
304	Allée	Muriers (des)		BH 92	Puits et bassin d'irrigation estampillé	Allée des Muriers Puits et serve
305	Rue	Nationale	10	CN 296	Immeuble bourgeois	Rue Nationale, 10
306	Rue	Nationale	14	CN 298	Encadrement de porte. Devanture de commerce en bois	Rue Nationale, 14
307	Rue	Nationale	16	CN 299	Côté Rue de La Tour. Deux encadrements de portes cochères	Rue Nationale, 16
308	Rue	Nationale	18	CN 300	Encadrement de porte	Rue Nationale, 18
309	Rue	Nationale	22	CN 302	Encadrement de porte	Rue Nationale, 22
310	Rue	Nationale	24	CN 304	Encadrement de porte	Rue Nationale, 24
311	Rue	Nationale	25	CN 334	6 Place Jean Jaurès. Encadrement de porte	Rue Nationale, 25
312	Rue	Nationale	26	CN 305	Encadrement de porte	\Rue Nationale, 26
313	Rue	Nationale	28	CN 306	Porte et encadrement de porte	Rue Nationale, 28
314	Rue	Nationalc	50	CN 330	Ancienne Criée aux Fleurs. Porte	Rue Nationale, Criée aux fleurs
315	Rue	Nationale		Domaine Public	Fontaine	\Rue Nationale, Fontaine
316	Rue	Nationale	48	CN 329	Ancien relais de poste	Rue Nationale, mairie
317	Chemin	Notre Dame (de)		CW162	Chapelle Notre Dame	chapelle Notre Dame

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
318	Chemin	Notre Dame (de)	175	CW 137	Mur en pierres bâties. Porte	Chemin Notre Dame, 175
319	Chemin	Octroie (de l')	70	CH 44	Chapelle Notre Same de la Rusque	Chemin de l'Octroie, 70
320	Chemin	Oratoire (de l')		CX 87	Mur de soutènement et oliviers	Chemin de l'Oratoire
321	Chemin	Oratoire (de l')	50		7 bornes de rue	Chemin de l'Oratoire, 50
322	Chemin	Oratoire (de l')	282	CX123	Oratoire et mur de soutènement en pierres sèches	Chemin de l'Oratoire, 282
323	Chemin	Oratoire (de l')	762A	CY 31	Avant du Ragage	Chemin de l'Oratoire
324	Chemin	Oratoire (de l')		CX34	Source de la Bonnefont	Chemin de l'Oratoire
325	Chemin	Oratoire (de l')		CX36	Oratoire du Sacré Cœur et de Notre Dame	Chemin de l'Oratoire CX36
326	Chemin	Paradis (du)	684	CY 89	Puits fermé par une voûte circulaire	Chemin du Paradis, 684
327	Chemin	Pas Maï	22	CV 35	Ensemble de terrasses agricoles soutenues par des murs de pierres basaltiques	Chemin pas Maï, 22
328	Chemin	Pas Maï	330 Bis	CV18, 19	Mur de soutènement arrondi	Chemin Pas Maï, 330 bis
329	Chemin	Passage à gué (du)	95	BC 6	Façade Est protégée par des céramiques	Chemin du Passage à Gué, 95
330	Chemin	Passage à gué (du)	315	BB 82	Noria et bassin d'irrigation	Chemin du Passage à Gué, 315
331	Rue	Pasteur Louis		Domaine Public	Bornes de rue	Rue Pasteur\bornes de rue
332	Rue	Pasteur Louis	1	CN 111	Façade en pierres apparentes	rue Pasteur, 1
333	Rue	Pasteur Louis	2	CN 106	Encadrement de porte. Angle de mur en pierres de taille	rue Pasteur, 2
334	Rue	Pasteur Louis	5	CN 109	Porte et encadrement de porte	rue Pasteur, 5
335	Rue	Pasteur Louis	5 Bis	CN 109	Encadrement de porte	rue Pasteur, 5bis
336	Rue	Pasteur Louis	6	CN 114	Encadrement de porte et fenêtre, baie jumelée, piédroit de baie, piédroit et arc plein cintre	rue Pasteur, 6.
337	Rue	Pasteur Louis	14	CN 239	Encadrement de porte	rue Pasteur, 14
338	Rue	Pasteur Louis		CN 236, 237	Angle Berthelot, encadrement de porte et fenêtre	Rue Pasteur
339	Rue	Pasteur Louis		CN 238	13 Rue Hoche. Claveau daté	rue Pasteur
340	Rue	Péri Gabriel	1	CN 344	Encadrement de porte piétonne et cochère	Rue Gabriel Péri, 1
341	Rue	Péri Gabriel	8	CN 324	Devanture de commerce en bois	Rue Gabriel Péri, 8

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
342	Rue	Péri Gabriel	12	CN 362	Encadrement de porte	Rue Gabriel Péri, 12
343	Rue	Péri Gabriel	2	CN 367	Lucarne	Rue Péri, 2
344	Chemin	Petite Garenne (de la)	257	BK 30	Bastide La Giranne	Chemin de la Petite Garenne, 257
345	Chemin	Petite Garenne (de la)	842	BI 8	Bastide La Cruvillère	Chemin de la Petite garenne, 842
346	Impasse	Peupliers (des)	150 et 187	BM 83, 86	Bastide Sérène (partie paysanne)	Impasse des Peupliers, 150
347	Chemin	Piedardant	873	BC 55	Noria	Chemin Piedardan, 873
348	Chemin	Piedardant	363	BE 27	Domaine Saint Victor	Domaine Saint Victor, Chemin de Piedardan 363
349	Chemin	Poussaraque (de la)	488	CM 92	Bassin d'irrigation	Chemin de la Poussarague, 488
350	Chemin	Poussaraque (de la)	2027	CY44	Mur de soutènement et calade	Chemin de la Poussarague, 2027
351	Chemin	Poussaraque (de la)	556	CM83	Mur de soutènement en pierres sèches, terrasses et oliviers, puits et bassin	Chemin de la Poussaraque, 556
352	Chemin	Primevères (des)	295	BW 72	Batterie d'artillerie de la fin du XVIIIe siècle	chemin des Primevères, 295
353	Route	RDN8	1970	BO 16	Bastide	RDN8 1970
354	Route	RDN8	2266	BN 12	Deux fontaines, bassin d'irrigation, façade Ouest de la Bastide	RDN8 2266
355	Route	RDN8	2380	BN 19, 21	Bastide, bassin d'agrément d'une fontaine	RDN8 2380
356	Route	RDN8	2543	CC 91	Tour, niche et fronton, porte, puits	RDN8 2543
357	Route	RDN8	72A	CM 29	Bassin d'irrigation	RDN8 72A
358	Route	RDN8	1460	BP 24	Puits	RDN8 1460
359	Rue	Renan Ernest	4	CN 356	Encadrement de porte du XVIIe siècle	Rue Renan, 4
360	Rue	Renan Ernest	5	CN 351	Encadrement de porte	Rue Renan, 5
361	Rue	Renan Ernest	8	CN 354	Linteau de basalte daté	Rue Renan, 8
362	Pont	Reppe (la)		Domaine Public	Pont de la Trisse Ratte	Pont de Trisse-Ratte
363	Pont	Reppe (la)		Domaine Public	Pont de la Bonnefont	Pont de la Bonnefont
364	Pont	Reppe (la)		Domaine Public	Pont de Faubourg. Ancien pont de Toulon	Pont de Toulon
365	Pont	Reppe (la)		BZ 290	Pont du Berger	Pont du Berger
366	Pont	Reppe (la)		Domaine Public	Passage à gué	Passage à gué
367	Rue	République (de la)	1	CN 368	Encadrement de porte	Rue de la République, 1
368	Rue	République (de la)	2	CN 400	1 Cours Voltaire. Immeuble	Rue de la République, 2

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
369	Rue	République (de la)	9	CN 372	Encadrement de porte	Rue de la République, 9
370	Rue	République (de la)	11	CN 373	Ancien tribunal de conciliation	rue de la République, 11
371	Rue	République (de la)	16	CN 392	Encadrement de porte cochère et porte piétonne	Rue de la République, 16
372	Rue	République (de la)	24	CO 131	Villa	Rue de la République, 24
373	Rue	République (de la)	26	CO 134	Portail de la Villa Monique	Rue de la République, 26
374	Rue	République (de la)	27	BZ 196	Immeuble	Rue de la République, 27
375	Rue	République (de la)	30	CO 136	Villa du début du Xxe siècle	Rue de la République, 30
376	Rue	République (de la)	31	BZ187	Frise céramique polychrome	Rue de la République, 31
377	Rue	République (de la)	32	CO 137	Villa de la première moitié du XXe siècle	rue de la République, 32
378	Rue	République (de la)	36	CO139	Chapelle de l'ancien hospice	rue de la République, 36
379	Rue	République (de la)	Entre le 6 et le 8	CN 371	Encadrement de porte	rue de la République, entre 6 et 8
380	Avenue	Résistance (de la)		BZ 32	Angle Rue René Cassi. Villa Eden	Angle Cassi Résistance
381	Avenue	Résistance (de la)	58	BZ 182, 183	Ancienne vannerie	avenue de la résistance, 58
382	Avenue	Résistance (de la)	74	BZ 181	Ancienne remise agricole	Avenue de la Résistance, 74
383	Avenue	Résistance (de la)	375	BS 112	Canal de dérivation, système de martelière	Avenue de la résistance, 375
384	Avenue	Résistance (de la)	401	BS 112	Grand immeuble d'habitation	Avenue de la Résistance, 401
385	Avenue	Résistance (de la)	485	BS 106	Bastide du XIXe siècle	avenue de la Résistance, 485
386	Rue	Rolland Romain		CO 144	Portail du cimetière	Rue Romain Rolland\portail du cimetière
387	Rue	Rolland Romain		CN 424	Oratoire	Rue Romain Rolland
388	Allée	Romarins (des)	61	BM 256	Puits fermé	Allée des Romarins, 61
389	Allée	Romarins (des)	173	BM 285	Villa Helvétia	Allée des Romarins, 173
390	Chemin	Roseaux (des)	215	BB 104, 105	Puits et bassin	Chemin des Roseaux, 215
391	Chemin	Roseaux (des)	387	BB 73	Bastide et puits	Chemin des Roseaux, 387
392	Chemin	Roseaux (des)		BB154, 155, 156	Puits	Chemin des Roseaux
393	Allée	Roses (des)	49	CB 14	Bastide du XVIIe siècle	Allée des Roses, 49
394	Chemin	Rossignols (des)	150	DC 1	Puits	Chemin des Rossignols, 150

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
395	Chemin	Rouges Gorges (des)	25	CT 69	Murs de soutènement en pierres sèches	Chemin des Rouges Gorges, 25
396	Rue	Rousseau Jean- Jacques		CN 29	Entre la Rue Mouriès Louis et Rousseau Jean- Jacques. Mur en pierres apparentes, porte	Rue Rousseau
397	Rue	Rousseau Jean- Jacques	2	CN 15	11 Rue Baudin. Daux arrachements d'arcades hautes	Rue Rousseau, 2
398	Rue	Rousseau Jean- Jacques	3	CN 34	Encadrement de porte cochère. Moulin à huile du XVIIIe siècle	Rue Rousseau, 3
399	Chemin	Saint Honorat (de)	Entre le 185 et le 115	CO163, 162	Mur de soutènement en pierres sèches	Chemin de Saint Honorat entre le 115 et le 185
400	Chemin	Saint Honorat (de)	167	CO 162	Mur de soutènement en pierres sèches	Chemin de Saint Honorat, 167
401	Chemin	Saint Honorat (de)	185	CO160	Oratoire	Chemin Saint Honorat, 185
402	Rue	Saint Laurent		CN 50	10 Rue Pierre et Marie Curie. Baies jumelées médiévales	Rue Saint Laurent
403	Rue	Saint Laurent		CN 77	Encadrement porte et fenêtre	Rue Saint Laurent CN 77
404	Rue	Saint Laurent		CN 78	10 Avenue Anatole France. Encadrement de porte	Rue Saint Laurent CN 78
405	Rue	Saint Laurent	1	CN 81	Encadrement de porte	Rue Saint-Laurent, 1
406	Rue	Saint Laurent	2	CN 51	Encadrement de porte	rue Saint-Laurent, 2
407	Rue	Saint Laurent	4	CN 52	Encadrement de fenêtre (ou de porte cochère)	Rue Saint-Laurent, 4
408	Rue	Saint Laurent	10	CN 59	Deux encadrements de porte	Rue Saint-Laurent, 10
409	Rue	Saint Laurent	14	CN 61	Encadrement de porte	Rue Saint-Laurent, 14
410	Chemin	Saint Laze	27	CL 33	Cabanon de chasse en briques	Chemin Saint Laze, 27
411	Chemin	Saint Laze	57	CL 35	Escaliers dans un mur de soutènement	Chemin Saint Laze, 57
412	Chemin	Saint Laze	161	CL 39	Chapelle Saint Laze et léproserie	Chemin Saint Laze, 161
413	Chemin	Saint Roch (de)	118	CA41	Bassin d'irrigation	Chemin saint Roch, 118
414	Chemin	Saint Roch (de)	224	BS 221	454 Chemin d'Entre les Horts. Mur de croupe Est	Chemin Saint Roch, 224
415	Chemin	Saint Roch (de)	532	BZ 306	2 bassins d'irrigation	Chemin Saint Roch, 532
416	Chemin	Sainte Barbe (de)		CW 91	Angle Place du Trémaillon. Noria	angle chemin Sainte- Barbe et place du Trémaillon

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
417	Chemin	Sainte Barbe (de)		CW 115	Cabanon, jardin et puits	Chemin Sainte Barbe
418	Chemin	Sainte Barbe (de)		CW109, 110, 111, 163, 165	Rempart, tour de défense et Château	Chemin Sainte Barbe
419	Chemin	Sainte Catherine		CX 102	Etagement de trois terrasses agricoles	Chemin Saint Catherine
420	Chemin	Sainte Catherine	423	CX 116	Chapelle et prieuré Notre Dame de l'Espérance	Chemin Saint Catherine, 423
421	Chemin	Sainte Catherine	150	CX 101	Bastide	Chemin Sainte Catherine, n°150
422	Rue	Salengro Roger	2	CN 204	Encadrement de porte	Rue Roger Salengro, 2
423	Rue	Salengro Roger	6	CN 204	Encadrement de porte	Rue Roger Salengro, 6
424	Rue	Salengro Roger	12	CN 205	Encadrement de porte	rue Roger Salengro, 12
425	Rue	Salengro Roger	20	CN 208	Deux encadrements de porte	rue Roger Salengro, 20
426	Rue	Salengro Roger	27	CW 147	Deux encadrements de porte	rue Roger Salengro, 27
427	Rue	Salengro Roger	37	CW 148	Encadrement de porte	rue Roger Salengro, 37
428	Rue	Salengro Roger	50	CN 216	Passage voûté	rue Roger Salengro, 50
429	Rue	Salengro Roger	53	CW 152	Maison à tourelle	rue Roger Salengro, 53
430	Rue	Salengro Roger	54	CN 217	Possible passage du rempart du XIVe siècle	rue Roger Salengro, 54
431	Rue	Salengro Roger	65	CW 153	Moulin à huile du XVIIIe siècle	rue Roger Salengro, 65
432	Route	Sanary (de)	2225	BA 85	Pavillon provençal	Route de Sanary, 2225
433	Route	Sanary (de)	2225	BA 85	Ancienne halle de stockage ferroviaire	Route de Sanary
434	Chemin	Seigneur (du)	501	CZ42, 142	Château Infernet	Chateau Infernet
435	Chemin	Seigneur (du)	163	CZ 101	Bastide	Chemin du Seigneur, 163
436	Chemin	Seigneur (du)	446	CZ 110	Batterie d'artillerie milieu XXe siècle	Chemin du Seigneur, 446
437	Chemin	Seigneur (du)	601	CZ 44	Mur de soutènement en pierres sèches	Seigneur, 601 chateau Infernet
438	Route	Seyne (de la)		BC 219	Puits du XIXe siècle	Route de la Seyne
439	Route	Seyne (de la)	12	BS 103	Façade protégée par des carreaux de céramique, puits, four à pain	Route de la Seyne, 12
440	Route	Seyne (de la)	121	BS 266	Encadrement de porte	Route de la Seyne, 121
441	Route	Seyne (de la)	321	BC 91	Bastide	Route de la Seyne, 321
442	Route	Seyne (de la)	417	BC 87	Bastide du XIXe siècle, Bastide Fenouillet, noria, bassin et canalisations en terre cuite	Route de la Seyne, 417
443	Chemin	Six-Fours (de)	95	BC6	Mur de croûpe Est. Deux bassins d'irrigation	Chemin de six-fours, 95
444	Chemin	Six-Fours (de)	117	BC8	Bassin d'irrigation	Chemin de Six-Fours, 117

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
445	Bornes	Six-Fours/ La Seyne		BI 12	Bornes de séparation	Bornes
446	Rue	Tour (de la)		CN 319	Chapelle Saint-Côme	Rue de la Tour
447	Rue	Tour (de la)	2 B	CN 316	Moulin de la Tour	Rue de la Tour Moulin de la Tour
448	Chemin	Tourelle (de la)		BX 54, 56, 73 et 73	Château de La Tourelle	château de la Tourelle
449	Chemin	Tourelle (de la)		BX 66	Alignement d'oliviers, oratoire St Laurent et St Nazaire	Chemin de la Tourelle alignement d'olivier et oratoire
450	Chemin	Tourelle (de la)		BX 25	Bastide Mas de La Tourelle	Chemin de La Tourelle
451	Chemin	Tourelle (de la)		BX 2, 46	Domaine de Terrebrune	Chemin de la Tourelle Terrebrune
452	Chemin	Tourelle (de la)	1052C	BX11, 13, 14	Bastide	\Chemin de la Tourelle, 1052c
453	Chemin	Trémaillon (du)	280	CW 56	Terrasse et murs de soutènement	Chemin du Trémaillon, 208
454	Chemin	Trémaillon (du)	235	CW 78, 218	Deux murs	Chemin du Trémaillon, 235
455	Chemin	Trémaillon (du)	504	CW 65	Mur de soutènement en pierres sèches incluant un escalier	Chemin du Trémaillon, n°504
456	Chemin	Trémaillon (du)		CW 61	Constructions ruinées, puits, lavoir, escaliers et murs de soutènement	Chemin du Trémaillon
457	Chemin	Trémaillon (du)		CW 218	Etagement de terrasses agricoles et murs de soutènement en pierres sèches	Chemin du Trémaillon
458	Place	Trémaillon (du)		CO 111	Bastide du XVIIe siècle	Place du Trémaillon, école primaire
459	Place	Trotobas Marius	3	CN 150, 320	Couvent Des Observantins	Couvent des Observantins
460	Place	Trotobas Marius	1	CN 350	Maison de ville du XIXe siècle	Place Trotobas, 1
461	Place	Trotobas Marius	5	CN 350	Porte et encadrement	Place Trotobas, 5
462	Place	Trotobas Marius		Domaine Public	Fontaine du Septem	Place Trotobas Fontaine du Septem
463	Chemin	Tuilerie (de la)		CI 111	Mur	Chemin de la Tuilerie
464	Chemin	Vaccoune (de la)	290	BV 3	Bastide Peyre et Andrieu	Chemin de la Vaccoune 290
465	Chemin	Vallon (du)	218	CO70	Bastide et puits	Chemin du Vallon, 218
466	Chemin	Vallon Cros (du)		CP 134	Ensemble de terrasses agricole, murs de soutènement et oliveraie	Chemin de Vallon Cros

N° Inventaire	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiches
467	Chemin	Vallon Cros (du)	70	CP 141	Mur de soutènement en pierres sèches	<u>Chemin du Vallon Cros, 70</u>
468	Chemin	Vergers de Saint Roch (des)	153	BS222	Bastide Fenouillet	<u>Chemin les Vergers de Saint Roch, 153</u>
469	Chemin	Vezzozo	137	CI 59	Puits ouvert	<u>Chemin Vezzozo, 137</u>
470	Chemin	Vezzozo		CI 129	Puits fermé	<u>Chemin Vezzozo</u>
471	Chemin	Volières (des)	83	BC 21	Lavoir	<u>Chemin des volières, 83</u>
472	Cours	Voltaire	1	CN 91	Immeuble de ville	<u>cours voltaire, 1</u>
473	Cours	Voltaire	3	CN401	Porte et encadrement de porte	<u>Cours Voltaire, 3</u>
474	Cours	Voltaire	5	CN 402	Porte et encadrement de porte	<u>Cours Voltaire, 5</u>
475	Cours	Voltaire	6	CN 88	Porte et encadrement de porte	<u>Cours Voltaire, 6</u>
476	Cours	Voltaire	9	CN 404	Façade	<u>cours Voltaire, 9</u>
477	Cours	Voltaire	11	CN 405	Encadrement de porte	<u>Cours Voltaire, 11</u>
478	Cours	Voltaire	13	CN 409	Porte d'habitation à double vantaux, et encadrement en pierres	<u>Cours Voltaire, 13</u>
479	Cours	Voltaire	15	CN411	Porte, encadrement et détails de la façade	<u>Cours Voltaire, 15</u>
480	Cours	Voltaire	17	CN 412	Porte, encadrement et détails de la façade	<u>Cours Voltaire, 17</u>
481	Cours	Voltaire	19	CN 413	Encadrement de porte	<u>Cours Voltaire, 19</u>
482	Cours	Voltaire	21	CN 414	Maison de village sur trois niveaux	<u>Cours Voltaire, 21</u>
483	Cours	Voltaire	7	CN403	Porte et encadrement en pierre	<u>Cours Voltaire, n° 7</u>
484	Chemin	Castellane (de la)	478	BR 43	Bastide restanque en limite du Parc de la Castellane	<u>Chemin de la Castellane, 478</u>

Patrimoine végétal

N°	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiche
01	Chemin	Agapanthes (des)		CT 59	Chêne	Chênes
02	Chemin	Arcadia (de l')		BO 61	Chêne	Chêne
03	Chemin	Arcadia (de l')	211	BN 8	Oliviers limitant la propriété	Bastide La Vallone, oliviers
04	Chemin	Arcadia (de l')	211	BN 8	Chêne	Chêne
05	Chemin	Béal (du)		BB 18	Micocouliers	Micocoulier
06	Rue	Berlioz Hector	8	BZ 84	Micocoulier remarquable	.Micocoulier remarquable
07	Chemin	Bonnefond (de)		CM 241	Araucaria Sp.	Sapin
08	Chemin	Burlière (de la)		CA 79	Chêne blanc	Chêne blanc
09	Chemin	Camps Laurent (du)		BD 87	Chênes	Chêne
010	Parc	Castellane (de la)		BR115	Oliveraie	Parc de la Castellane
011	Chemin	Castellane (de la)		BR 114	Alignement d'oliviers	Alignement d'oliviers
012	Chemin	Chênes (des)	80	CB 167	Yucca	Yucca
013	Chemin	Coopérative (de la)		BN 33	Alignement d'oliviers	Oliviers
014	Chemin	Courtine (de la)	656	CL 102	Olivier plusieurs fois centenaire	Olivier
015	Chemin	Courtine (de la)	895	CY 63	Chêne remarquable	Chêne
016	Chemin	Courtine (de la)		CY 68	Bosquet de chênes	Chêne
017	Avenue	Dagnan Barthélémy	112	CN 271	Saule Pleureur, place Pichaud	Saule Pleureur
018	Avenue	Dagnan Barthélémy	112	CN 271	Plaqueminier Place Pichaud	Plaqueminier
019	Chemin	Esqueiries (des)	25	CV 8	Chênes	Chêne
020	Chemin	Faveyrolles (de)		CD 94	Chêne	Chêne
021	Chemin	Faveyrolles (de)		CD 105, 106, 115	Parterre ombragé de platanes	Platanes
022	Chemin	Faveyrolles (de)	188	CD 102	Oliveraie	Oliveraie
023	Chemin	Faveyrolles (de)		CD 63	Aloe Vera	Aloe Vera
024	Chemin	Glaïeuls (des)	81	BA 127	Platane	Platanes
025	Route	Gorges (des)	118	AC 8	Oliveraie	Oliveraie
026	Route	Gros Cerveau (du)	949	CP 31	Olivier	Olivier
027	Rue	Gros Cerveau (du)	2	CO 112	Troène	Troène
028	Chemin	Lançon (du)		CT 98	Alignement de chênes	Chêne
029	Chemin	Lys (des)		BZ 156-157	Chêne	Chêne
030	Avenue	Monnet Jean		Domaine public	Pin Parasol	Pin Parasol
031	Ecole	Oliviers (les)		CO 111	Marronnier	Marronnier
032	Rue	Pagnol Marcel	178	CO 106	Cyprès	Cypres
033	Pont	Reppe (la)			Platane remarquable	Platane

N°	Localisation			Référence cadastrale	Identification	Fiche
034	Pont	Reppe (la)		Domaine public	Saule pleureur au lit de la Reppe, au droit du Jardin du Couvent des Observantins	Saule Pleureur
035	Chemin	Rouquette (de la)		Domaine public	Chêne remarquable	Chêne
036	Rue	Rousseau Jean-Jacques		CN 29	Olivier et figuier	Olivier et figuier
037	Rue	Rousseau Jean-Jacques		CN 29	Oranger	Oranger
038	Rue	Rousseau Jean-Jacques		CN 29	Olivier	Olivier
039	Rue	Rousseau Jean-Jacques		Domaine public	Néflier	Néflier
040	Route	Seyne (de la)	171	BS 272	Platanes remarquables	.Platane
041	Route	Seyne (de la)		BC 86	Chêne	Chêne
042	Chemin	Tousque (de la)		BW 55	Alignement de chênes remarquables	Chêne
043	Chemin	Vaccoune (de la)		BY 21-22	Chemin de chênes	Chêne
044	Chemin	Vallon Cros (du)		CR 61	Chêne remarquable	Chêne
045	Chemin	Vallon Cros (du)		CP 134	Ensemble de restanque plantées d'oliviers	Oliviers
046	Chemin	Vignes (des)		CW 66	Alignement de chênes	Chênes
047	Allé	Mimosas (des)		CB 49, 50, 51, 146, 147, 148, 149, 151, 153, 154	Bosquets et alignement de Chênes	Chênes
048	Chemin	Sauvan		BM 342	Chêne	Chêne



Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/128
en date du : 08/06/2023



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D' OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

1 Pièces principales

C2-Extrait fiche patrimoniale

N° d'inventaire	Référence cadastrale	Adresse identification	Observation(s)
48	BM 342	Chemin Sauvan	Chêne



Photoaérienne



Photographie Chêne



Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/128
en date du : 08/06/2023



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D'OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

1

PIECES PRINCIPALES

D – Liste des emplacements
réservés et servitudes d'urbanisme



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

Exemple d'implantation d'un bâtiment
à l'intérieur d'un lot
à l'abri d'un mur



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

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

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ».

- Les ER dédiés aux projets portés par l'État**

N°	Ancienne numérotation	Destinations et caractéristiques	Superficie approximative
1	81	Création d'un échangeur sur l'A50	94 674

- Les ER dédiés aux projets portés par le Département**

N°	Ancienne numérotation	Destinations et caractéristiques	Superficie approximative m ²	Emprise
2	1	Élargissement à 20m de la RDN 8 et de la déviation jusqu'au rond-point du 23 août 1944	19 023	Élargissement 20m
3	Pas de numéro	Giratoire entre la RD 11 et la RD N8	2 239	Giratoire
4	2	Aménagement de la RD N8 entre carrefour RD N8 et jusqu'au nord de la commune	10 662	Élargissement 10/7/4m
5	3 BIS	Élargissement à 21m de la RD 11 entre la limite de la commune de Sanary et le rond-point Trotobas	21 452	Élargissement 21m
6	82	Création d'un carrefour giratoire RD11	2 573	Giratoire
7	13	Création d'une voie de liaison entre la RD 11 et la RD 26	6 162	Élargissement 18m
8	6	Élargissement à 20m de la RD 26 (2x2 voies) côté pair entre les giratoires d'Ollioules et Capellane	13 508	Élargissement 20m
9	5	Élargissement à 9m de la RD 2020	17 968	Élargissement 9m

10	9	Élargissement à 15m de la RD 206	18 353	Élargissement 15m
11	Pas de numéro	Aménagement du carrefour au droit des services techniques sur la RD 206	2 243	Carrefour
12	50	Aménagement du carrefour giratoire de la Cordeille	3 251	Giratoire
42	40	Aménagement du carrefour de la Cagnarde	464	

• **Les ER dédiés aux projets portés par TPM**

N°	Ancienne numérotation	Destinations et caractéristiques	Superficie approximative en m²	Emprise
13	54	Giratoire Parc Saint Victor	442	Voie à 8m
14	Pas de numéro	Ouvrages techniques et équipements liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	71 584	Voirie et équipement
15	Pas de numéro	Élargissement du chemin de Châteauvallon	6 405	Voie 8m et rond-point
16	V77/78	Élargissement voirie et équipement	5 737	Élargissement voirie et équipement
17	55 Bis	Création d'un giratoire (RDN8/nouvelle voie de traverse)	2 609	Giratoire
44	Nouvel ER	Tracé de la voie verte	7 643	5m

- Les ER portés par la Commune

N°	Ancienne numérotation	Destinations et caractéristiques	Superficie approximative en m²	Emprise
18	Pas de numéro	Aménagement du carrefour Saint Roch / Mistralade sur la RD206	2 737	Giratoire
19	8	Élargissement à 6,5m du CC 5 (La Tourelle)	13 585	Élargissement 6,5m
20	10	Élargissement à 6,5 m du du chemin de la Castellane, du nord du parking de la Castellane au chemin st Roch	3 275	Élargissement 6,5m
21	11	Élargissement à 8m du CC 10 (Chemin de Saint-Roch)	8 510	Élargissement 8m
22	14	Élargissement entre chemin du Vallon et le chemin de Pagnol (8m) 2B	602	Élargissement 6m
23	20	Élargissement de la rue Arago (accès au parking)	199	Élargissement 8m
24	22	Élargissement du chemin de la Cacoye (5m)	2 353	Élargissement 5m
25	Pas de numéro	Création du carrefour Cacoye sur la RD 2020	1 601	Giratoire
26	25	Espaces verts publics Oppidum	52 786	
27	29	Élargissement à 6,5m du Chemin du Seigneur Infernet (124) et amélioration de l'accès à partir de la RD 92	5 899	Élargissement 6,5m
28	32	Création d'une voie de 8m reliant le chemin de l'Oratoire au CC 11 (Poussaraque)	2 343	Élargissement 8m
29	34	Création d'une voie de liaison de 6,5m entre le chemin du paradis (CC106) et le chemin de la Courtine (CC11)	11 047	Élargissement 6,5m
30	37	Élargissement à 6,5m du chemin de la Chapelle (CC123)	11 906	Élargissement 6,5m

31	39	Élargissement à 6,5m du CC14 (chemin de Vallon Cros)	5 355	Élargissement 6,5m
32	41	Élargissement à 6m du chemin de Lançon	11 908	Élargissement 6m
33	45	Création d'une aire de stationnement pour véhicules à Châteauvallon	1882	
34	53	Élargissement de l'accès du Chemin de l'Oratoire (CC105) à la RDN 8	1 245	Elargissement 5m
35	63	Préservation du réservoir d'eau	630	
36	Pas de numéro	Bouclage du chemin du Seigneur Infernet et élargissement du chemin de Nivière -4m	6 081	Élargissement 4m
37	Pas de numéro	Valorisation de la Chapelle du Château et de vestiges du Château féodal	8 321	
38	Pas de numéro	Élargissement du chemin du Castellas	2 520	Élargissement 4m
39	Pas de numéro	Création du carrefour du Castellas sur la RD 2020	141	
40	Pas de numéro	Création d'une liaison entre le chemin des Côtes du Plan et la RD 11	999	Élargissement 4m
41	Pas de numéro	Création du carrefour du Chemin des Fauvettes sur la RD2020	130	
43	Pas de numéro	Extension de l'Observatoire	17 399	
45	Pas de numéro	OAP 4 Saint-Roch : Création d'une voie verte		Élargissement 4m
46	Pas de numéro	Elargissement de l'accès au cimetière - La Castellane	508	Elargissement 5m
47	Pas de numéro	Réalisation d'un parc public	790	
48	Pas de numéro	Elargissement de la rue Loutin	108	Elargissement 2m

SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

Servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme

Rappel du Code de l'Urbanisme – article L 151-15

"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. "

N°	Localisation	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Pourcentage
1	Saint Roch	54	32	60%
2	Saint Roch	118	47	40%
4	Avenue Clémenceau	40	20	50%
5	Avenue Dagnan (Pichaud)	94	38	40%
6	Moutte	9	9	100%
7	RDn8 (Hôtel - Quiez OAP 3)	46	18	40%
8	RDN8 et Chemin de Faveyrolles (malartic)	93	28	30%
9	Avenue Semper Oliva	55	55	100%
10	RDN 8 (coopérative OAP 2)	105	52	50%
11	RDN8 (entrée de Toulon-OAP1)	160	80	50%
12	Diffus centre-ville	50	25	50%
13	Chemin de la Burlière	100	50	50%
14	Avenue Jean Monnet (la Castellane)	40	40	100%
15	Vallon des Oliviers	167	84	50%
16	Allée Marguerite	268	134	50%
17	Rue de la République	20	20	50%
18	CRS/Chemin de la Castellane	30	15	50%
19	1054 Avenue Jean Monnet (propriété Hermite)	30	30	100%
20	Chemin de Faveyrolles (les hauts de la Panagia)	100	40	40%
21	Secteur Piedardan (1AU)	20	5	40% à partir de 5 logements

SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

Servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

Rappel du Code de l'Urbanisme – article L 151-41

« 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 ».

N° de la servitude	Justifications de la servitude	Bénéficiaire	Durée de la SAP
SAP n°01	Opération d'aménagement urbain- extension de la centralité du secteur Clémenceau	Ville d'Ollioules	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU

SAP n°02	Opération d'aménagement urbain- requalification de l'entrée de ville d'Ollioules de la RDn8 - quartier Quiez	Ville d'Ollioules	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
-----------------	--	-------------------	---



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D'OLLIOULES PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/123
en date du : 08/06/2023

METROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE

1

PIECES PRINCIPALES

E – Orientations d'Aménagement et
de Programmation



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

Le 15/05/2017
Le Maire
Le 15/05/2017
Le Maire



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
2. OAP 1 : LE SECTEUR DE GEFFRIER	6
3. OAP 2 : LA COOPERATIVE.....	9
4. OAP 3 : LA ROYALE - HÔTEL.....	12
5. OAP 4 : SAINT-ROCH	16
6. OAP 5 : PIEDARDAN	18
7. OAP 6 : SECTEUR LES VIGNES.....	20
8. OAP 7 : LA CASTELLANE.....	26

1. INTRODUCTION

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Les OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



2. OAP 1 : LE SECTEUR DE GEFFRIER

Superficie du site : 15 230 m²

Contexte

Le secteur de Geffrier marque l'entrée de ville d'Ollioules au contact de l'agglomération de Toulon le long de la RDn8. Il est compris entre de l'habitat individuel au nord et au sud ainsi qu'un supermarché à l'est. Le site est actuellement occupé par un bâti de faible qualité architecturale.

Avec la mise en service récente du site propre, la ligne 1 du réseau de bus de la Communauté d'Agglomération, sa proximité avec les nouvelles grandes zones économiques de l'Agglomération (Technopole de la Mer), et son raccordement à l'A50 par deux diffuseurs, la reconfiguration de l'entrée de ville du Quiez est cohérente avec les objectifs de développement durable.

Aménagement global

L'aménagement du site prévoit la création d'un front bâti le long de la RDn8, requalifiant ainsi l'entrée de ville d'Ollioules, parallèlement à la mise en place d'un futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur l'axe.

Ce front bâti doit permettre de marquer l'entrée de ville. Toutefois, une urbanisation continue n'est pas autorisée. En effet, en cœur d'îlots et tous les 30 à 40 mètres, des espaces de respiration, d'une largeur d'au moins 10 mètres sont imposés. De plus, un nouvel alignement d'arbres sera constitué le long de la RDn8.

Des cheminements piétons et des liaisons douces permettent de créer un dialogue urbain entre ce nouveau quartier et celui de Geffriers.

Logements – Commerces et services

La programmation du quartier comprend des logements collectifs en R+3 le long de la RDn8, et en R+2. Environ 150 logements sont envisagés, dont 50 % devront être des logements sociaux. Il est envisagé de renforcer le secteur commercial situé à l'ouest de l'OAP, en permettant le développement de services. La RN 8 étant retenu un axe TCSP, l'implantation de commerces le long de cette voie, dans la partie Est de la zone, est également possible.

Accès et dessertes

La RDn8 constitue l'entrée principale du site, via les rues et allées déjà existantes.

Le TCSP dessert ce quartier, et les échangeurs 14 et 15 de l'A50 se situent à proximité.

CHIFFRES - CLES - Estimeatif

SUPERFICIE DU SITE : 15 230 m²

> Services : 950 m² Sdp env.

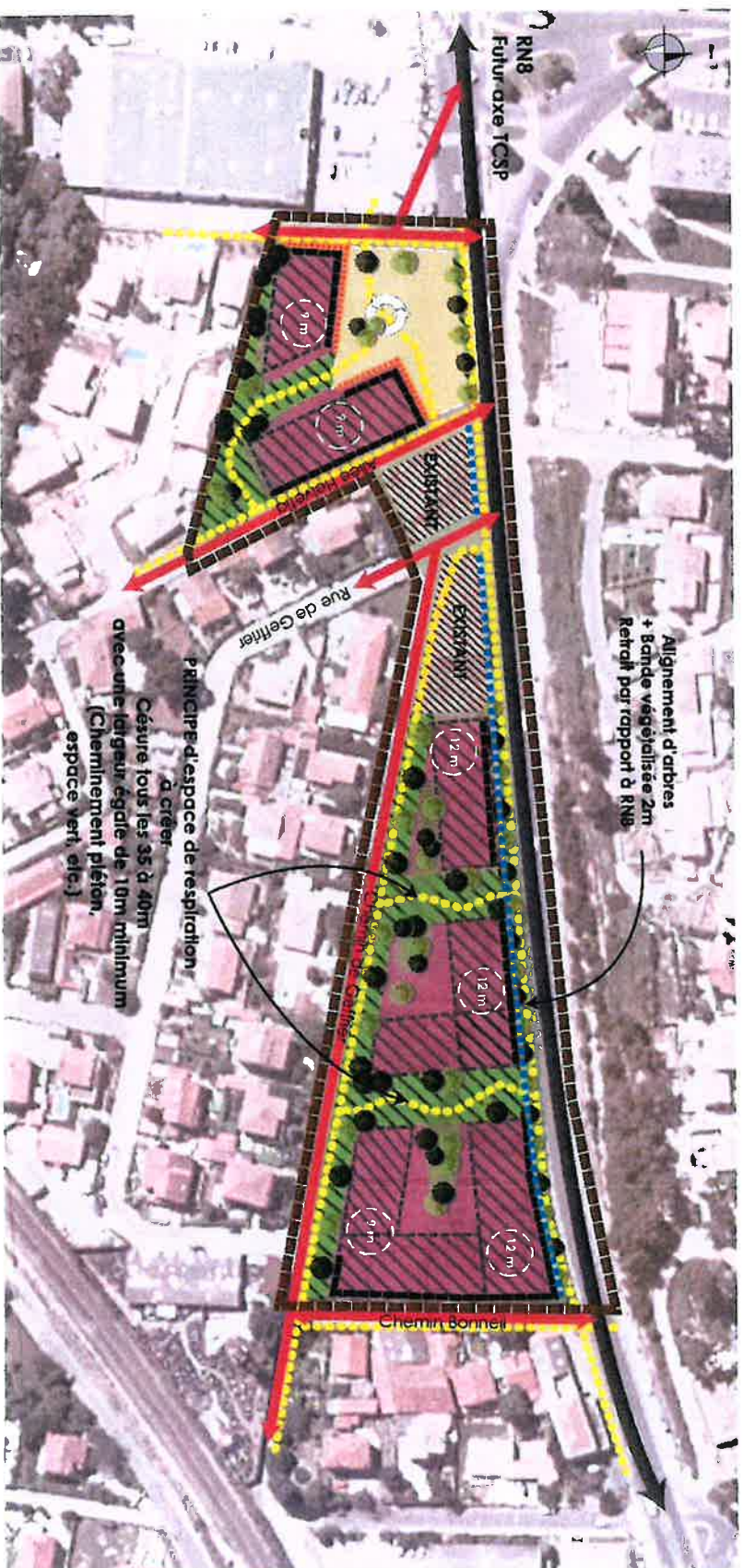
> Habitat :

- Logements collectifs R+1 à R+3
- env. 11 500 m² Sdp // 150 log env.
- SMS : 50%

Densité : 0,7

Nbre log / Ha : 98

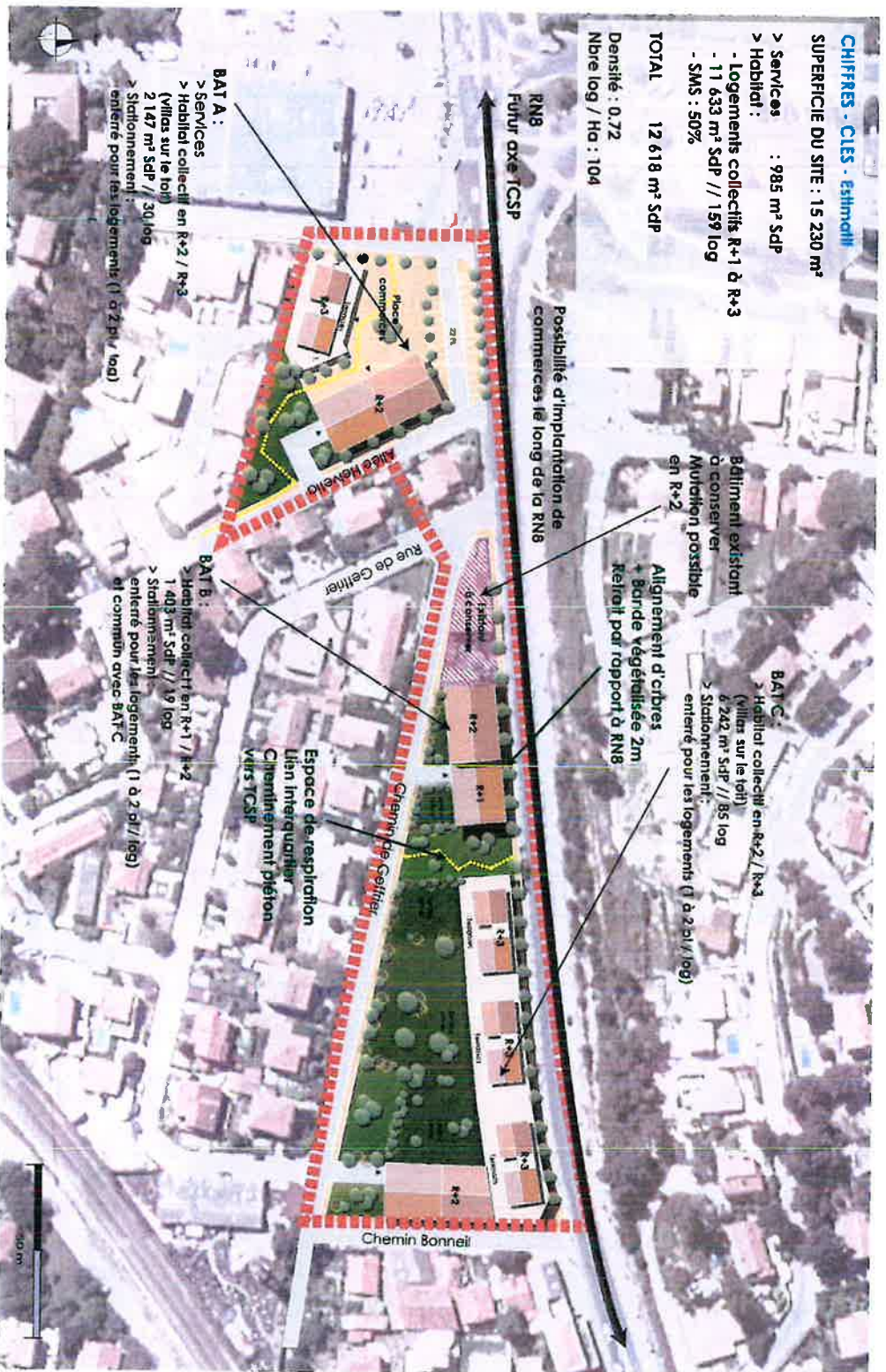
PERIMETRE ET LIMITES	VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
<p>--- Périmètre du site</p> <p>--- CARACTERISTIQUES DU BATI</p> <p>(-- m) Hauteur maximum autorisée</p> <p>----- Principe d'alignement du bâti à respecter</p>	<p>■ Habitat collectif</p> <p>..... Possibilité d'implantation de services</p> <p>..... Existants à conserver de commerces</p> <p>..... Existants à conserver multibâtiments possible (H=9m maximum)</p> <p>..... Exemple d'implantation des bâtiments</p>	<p>■ Principe de desserte voies existantes et/ou à créer</p> <p>■ RN8 - Futur axe de TCSP</p> <p>■ Principe de liaisons piétons / doux existantes ou à créer</p>	<p>■ Espace commun</p> <p>■ Espace vert et/ou cœur d'îlot paysager</p> <p>■ Alignement d'arbres le long du futur TCSP (RN8)</p>



COMMUNE D'OLLILOULE

- Orientation d'Aménagement & de Programmation - OAP // Le Quiez

Exemple d'aménagement :



3. OAP 2 : LA COOPERATIVE

Superficie du site : 22 796 m²

Contexte

Située entre deux axes de desserte liés au Technopole de la Mer, cette ancienne zone agricole est désormais trop enclavée pour conserver une rationalité économique d'exploitation. Le projet de structuration de cette pointe située en face de la clinique Malartic doit réussir à créer la greffe entre le pôle Mer et la RDn8 avec des espaces publics et des continuités piétonnes entre ces deux ensembles.

Logements – Commerces

L'habitat sera de type collectif en R+3 le long de la RDn8, et de type intermédiaire en R+1 en cœur d'ilot. Environ 100 logements sont envisageables, dont 50 % de logements sociaux.

La surface des commerces en rez-de-chaussée peut être estimée à 1 150 m².

Amenagement global

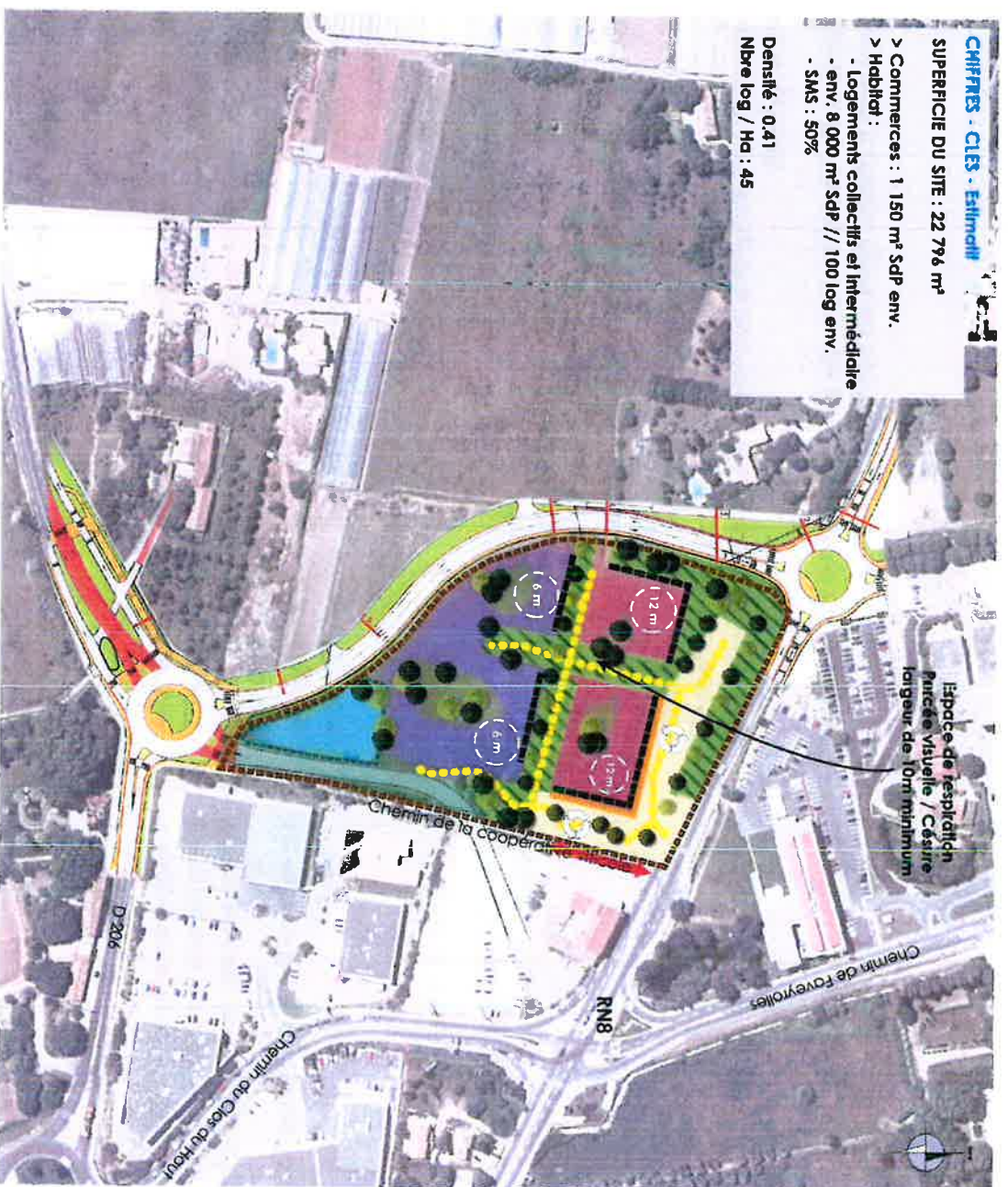
L'aménagement du site est principalement destiné à la programmation de logements. L'implantation de commerce en rez-de-chaussée, visibles depuis la RDn8, est autorisée

Accès et dessertes

Un accès principal est à créer à partir de celui déjà existant sur la RDn8.

Un espace commun ainsi que des espaces verts permettant d'éloigner les espaces bâtis de la RDn8. Les accroches des façades des bâtiments sont indiquées pour permettre de dessiner une forme urbaine structurée.

Des espaces de respiration avec des percées visuelles de 10 mètres minimum sont à prévoir entre les bâtiments.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

— (m) Hauteur maximum autorisée

— Principe d'alignement du bâti à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

— Habitat collectif

— Habitat intermédiaire

— Possibilité d'implantation de commerces et/ou services en RDC

— Bassin de rétention paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

— Principe de desserte voies existantes ou à créer

— Principe de liaisons piétons / douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

— Espace commun

— Espace vert et/ou cœur d'îlot paysager

— Alignement d'arbres



OAP - Exemple // la Coopérative



4. OAP 3 : LA ROYALE - HÔTEL

Superficie : 24 155 m²

Contexte

Le site de la Royale - Hôtel représente un espace renouvellement urbain. Situé à 2 kilomètres du centre-ville, il est directement accessible depuis la RDn8. Le site est actuellement occupé par un hôtel et des activités, comme un garage automobile ainsi que par des friches.

Aménagement global

L'hôtel existant et les bâtiments disparates sans intérêt architectural situés aux alentours seront démolis pour permettre une urbanisation du secteur plus cohérente axée sur le développement du logement tout en confortant l'activité hôtelière déjà présente sur le site.

Des polygones d'implantations de principe des constructions sont insérés dans l'OAP.

Le projet devra permettre d'apporter plus de cohérence au quartier. Les nouveaux bâtiments devront ainsi respecter un principe d'alignement. Les constructions devront également s'adapter à la topographie du site, avec une hauteur maximum définie à partir du terrain naturel.

Sur le secteur est de l'OAP, une percée visuelle de 10 mètres minimum est prévue.

Maintien d'une activité hôtelière modernisée

L'hôtel existant à démolir pourra être remplacé par un nouveau projet hôtelier sur une hauteur R+2 / R+3, afin de conforter l'activité hôtelière sur le site.

Logements

Plusieurs typologies d'habitat pourront être développées, suite à la démolition de l'hôtel et du hangar actuels :

- Une zone d'habitat collectif en rez-de-jardin +2 en lieu et place de l'hôtel à démolir. Une autre zone d'habitat collectif en rez-de-jardin +2 derrière l'hôtel.
- Une zone d'habitat intermédiaire en rez-de-jardin +1 le long de la RDn8 à l'est du site,
- Une zone d'habitat individuel en rez-de-jardin +1 en frange sud-ouest de la zone en lieu et place du hangar à démolir.

Environ 69 logements sont possibles, dont 40 % de logements sociaux.

Accès et dessertes

L'accès se fait par la RDn8 et le Chemin de l'Arcadia.

Plusieurs dessertes sont existantes mais à requalifier.

Des liaisons douces devront être créées sur les axes est-ouest.

Exemple d'aménagement :

CHIFFRES - CLES - Estimatif

SUPERFICIE DU SITE : 24 155 m²

> Habitat :

- 3 groupes de logements avec :
 - habitat collectif
 - habitat intermédiaire
 - habitat individuel en bande

- 6807 m² SdP / 69 log

- SMS : 40 %

- Densité : 0,24

- Nombre de logements / Ha : 30

BAT A : DEMOLITION HOTEL EXISTANT

Projet Apart-hôtel 35 studios : 1600 m² SdP

+ Salle des associations : 100 m² SdP

Stationnement en surface + semi-enterré : 35 places

BAT C :

Habitat collectif en R+2 + attique

30 logements : 2400 m² SdP

Stationnement enterré (2 places/log)

BAT D : DEMOLITION HANGAR EXISTANT

Habitat individuel en bande en R+1

1080 m² SdP / 9 logements

Stationnement (2 places /log dont 1 garage fermé)

Maintien des activités économiques

BAT B :
Habitat collectif en R+2 (16 logements) : 1100 m² SdP
Stationnement semi-enterré (2 places/logement)

BAT E :
Habitat intermédiaire en R+1
(1 à 2 log / étage selon typologie)
1247 m² SdP / 14 log
Stationnement (1 à 2 pl / log)



PERIMETRE ET LIMITES



CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Nombre de riveaux
autorisés par rai-
ppement naturel

Principe d'alignement du boî à respecter



aux limites séparatives

**VOCATION DES ESPACES /
DESTINATION DU BATI**



Hotair Congress



Habitat intermédiaires



Habilis individual groups



Hotels existant în România



Activitats econòmiques existents d'conserver

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe de dessert

voies existantes ou à créer

Princípio de Noções Doutras

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

ESPRESSO COMPANY

Espace vert et/ou
cours d'ilot pour aller



Alignment of Orders



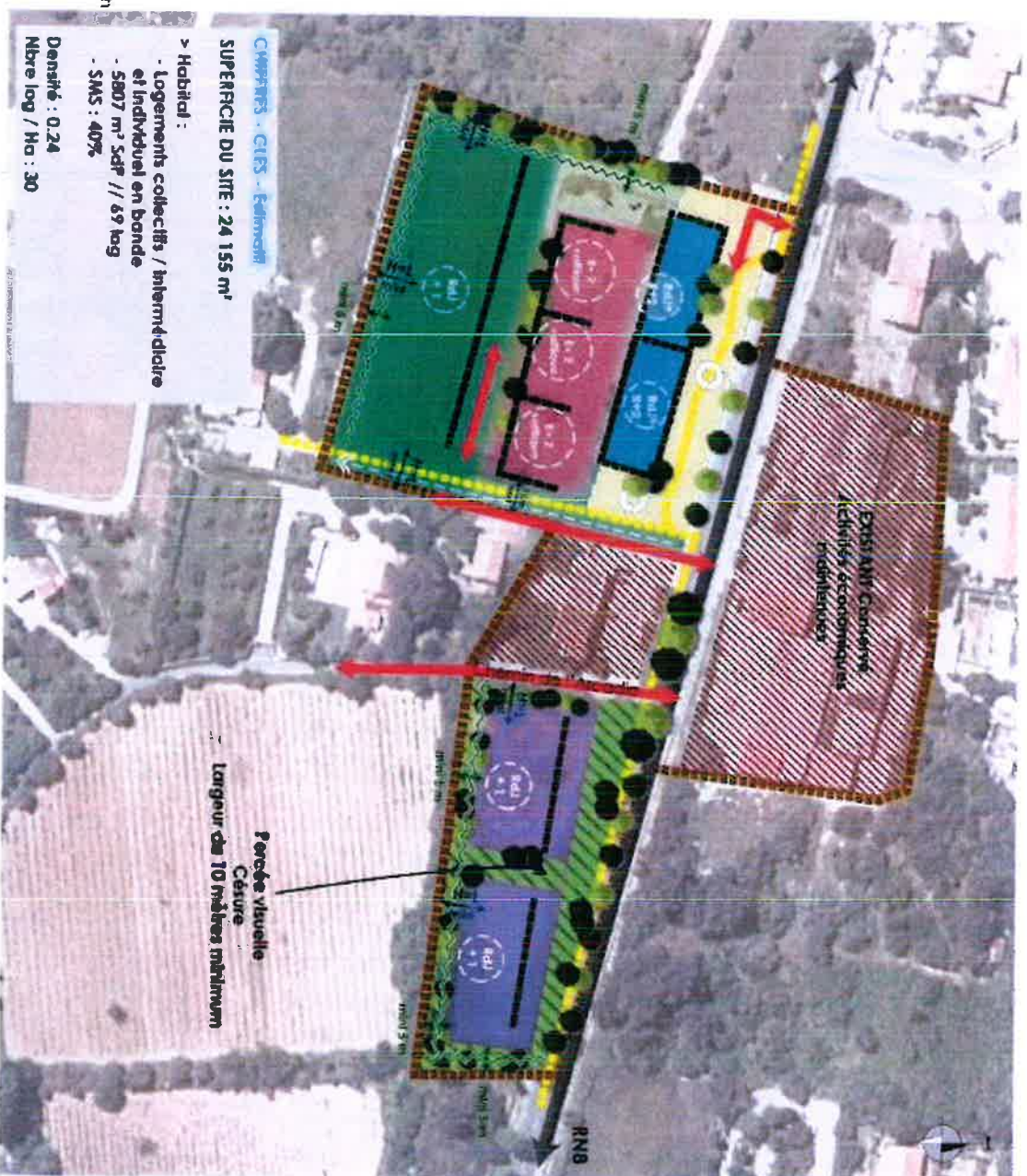
Un nouveau modèle pour l'implémentation
d'une base de données

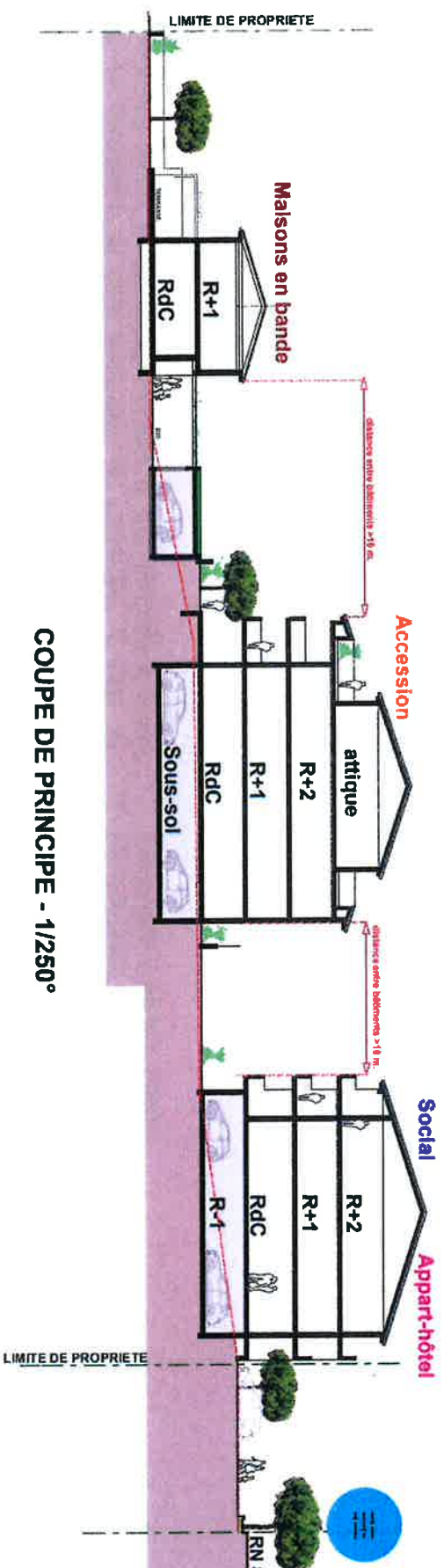


Plaie cruli d'énivra



Keens idea to create

**NEO Profiles**



5. OAP 4 : SAINT-ROCH

Superficie : 3,65 ha

Contexte

Ce secteur se situe en entrée sud de la ville, à proximité de la Castellane et de la ZAC Entre les Horts. Il est desservi par l'Avenue Jean Monnet et le Chemin de Saint Roch.

Ce secteur est constitué, en partie est, d'une prairie, de quelques commerces et habitations, et en partie ouest, de terrains en friche. Au Nord, le tissu urbain est essentiellement pavillonnaire, alors qu'au sud, se développe la zone d'activités de Piedardan. A l'est, un programme récent de logements sociaux et d'équipement d'intérêt collectif (écoles, stade) ont été construits.

Aménagement global

L'aménagement urbain de ce nouveau quartier a été conçu comme une transition entre les différentes typologies de bâtis existants à proximité.

Une voie piétonne traversant ce secteur permettra d'assurer la continuité entre la voie verte de la Castellane et le sentier du canal des Arrosants. Des espaces verts de quartier, valorisant le cadre de vie en offrant aux habitants des espaces de jardins (jardins partagés, jardins familiaux) seront proposés, notamment en lisière à l'Est.

Les accroches de bâtiments sont imposées, d'une part pour constituer un front bâti sur l'avenue Jean Monnet mais également

pour ménager des espaces verts de respiration entre chaque bâtiment.

Logements - Commerces

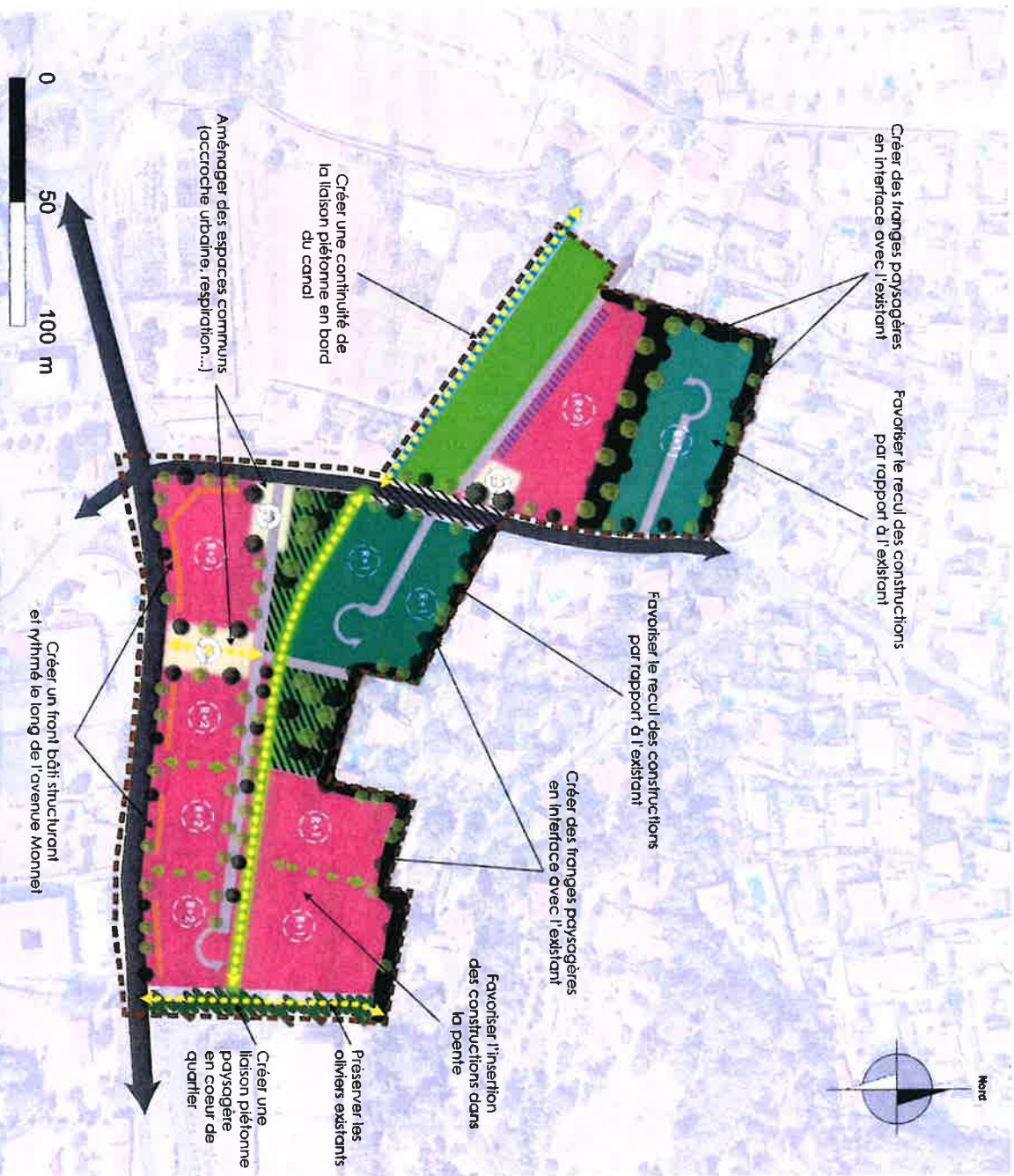
Les constructions seront de type collectif en R+2 le long de l'Avenue Jean Monnet et en R+1 au-delà, sur les parties hautes et en limite des quartiers d'habitat existants. Au total, environ 170 logements sont envisageables, dont 80 logements locatifs sociaux (soit plus de 45%).

La possibilité de réaliser des commerces en rez-de-chaussée des immeubles n'est pas écartée.

Accès et dessertes

Les accès sont assurés à partir du chemin Saint Roch.

La réalisation de cette opération nécessitera la construction d'un nouveau rond-point au carrefour Saint Roch / RD 206/ la Mistralade.



COMMUNE D'OLLIOULES

Orientation d'aménagement et de programmation - OAP // Saint Roch

- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat individuel groupé
 - Habitat collectif
 - Espace commun
 - Espace agricole à préserver (cultures, jardins...)
 - Possibilité d'implantation de services en RDC
 - (R+1) Nombre maximal de niveaux du bâti
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Voie structurante communale existante
 - Principe de desserte existante ou à créer
 - Principe de retournement à créer
 - Principe de plateau traversant à créer
 - Principe de liaison piétonne à créer
 - Accompagnement paysager à créer (alignement)
 - Principe de stationnement ponctuel
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager
 - Frange tampon paysagère
 - Principe de respiration paysagère à travers le bâti

6. OAP 5 : PIEDARDAN

Superficie : 2,2 hectares

Contexte

Le site de Piedardan est situé au sud de la zone d'activité économique de Piedardan.

Le bâti existant est composé de bâtiments d'habitation de qualité variable. Ce secteur est desservi par une voie variant de 2 à 3 mètres de large.

En bordure de cette OAP, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée a réalisé des voies et posé un réseau d'assainissement qui pourront, à terme, profiter à ce nouveau quartier.

Aménagement global

L'urbanisation du secteur devra permettre d'apporter plus de cohérence au quartier, actuellement occupé par des bâtiments à l'apparence variés. Les nouveaux bâtiments devront ainsi respecter des zones d'implantation en bordure de la voie existante.

Les constructions devront également s'adapter à la topographie du site, avec une hauteur limitée à 6 mètres.

Logements

Seul l'habitat individuel groupé ou intermédiaire est autorisé. Environ 20 à 25 logements sont possibles. Lors de toute opération de plus de 5 logements, 40 % devra être dévolu au logement social.

Accès et desserte

L'accès se fait principalement depuis Antoine Hermitte et Lou foevie.

La voie de desserte existante devra être élargie à 5 mètres et une aire de retournement aménagée.

Des liaisons douces devront être créées sur les axes nord-sud et est-ouest.

7. OAP 6 : SECTEUR LES VIGNES

Superficie : 2,7 hectares

Contexte

Le secteur des « Vignes » est un ancien espace cultivé, travaillé en restanques, situé sur les pentes collinaires nord-ouest du massif du Gros Cerveau, qui s'inscrit en dent creuse au sein d'un tissu résidentiel pavillonnaire.

Cette position en surplomb du centre ancien d'Ollioules implique des co-visibilités avec le grand paysage, et son aménagement sera contraint par une organisation en pente descendante du nord-ouest vers le sud-est.

Plusieurs enjeux sont ainsi identifiés :

-La préservation des franges boisées paysagères située le long du chemin du Castellas ainsi qu'à l'est et au nord du site, constituant des éléments paysagers structurants à l'échelle du grand paysage, et offrant un écrin végétal naturel au site en interface avec les habitations existantes.

-La recherche d'une intégration qualitative des constructions nouvelles au sein de ce contexte paysagé, dans le respect de la topographie du site, tout en tenant compte des perspectives paysagères vers le sud-est.

-La recherche d'une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu résidentiel déjà constitué.

-La préservation de la liaison piétonne nord-sud existante.

-La prise en compte des éléments caractéristiques du site (murs de restanque...).

-La gestion des eaux pluviales et la recherche d'intégration des ouvrages de rétention.

Orientations des aménagements futurs

Orientations programmatiques :

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer **via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du quartier.**

- L'aménagement du secteur prévoit la création d'environ 10 logements sur l'ensemble du secteur, sous la forme d'habitat individuel.

Orientations en matière de d'accessibilité, de déplacements et de stationnement :

- L'accès sera situé au sud-ouest du périmètre, en connexion avec le chemin du Castellas.

- La desserte interne, située dans le prolongement de l'accès, en direction du nord, offrira une accessibilité aux zones d'habitations. Elle devra présenter un gabarit garantissant une circulation en double sens, intégrer du stationnement visiteurs, et avoir en son extrémité un espace de manœuvre permettant le retournement.

- La liaison piétonne existante nord-sud devra se greffer afin d'accompagner la desserte et traverser le site.

- Les accès aux logements présenteront un recul par rapport à la desserte afin de ne pas gêner la circulation.

- Au regard du relief du site, les accès aux lots pourront être regroupés.
- L'ensemble fera l'objet d'un traitement paysagé soigné (plantations, ombrage...) dans la recherche d'une intégration qualitative et sensible dans le site et son contexte.

Orientations architecturales, paysagères et environnementales:

Afin de tendre vers une intégration paysagère qualitative optimale dans le site et dans le relief :

Principes d'implantation des constructions dans le site, volumétrie et architecture :

- Au regard du relief, les constructions nouvelles :
 - devront s'implanter de manière à maintenir les cônes de vues paysagers depuis le site vers le sud-est, afin de ne pas générer de masque entre le bâti. Pour favoriser l'insertion et limiter l'imperméabilisation du site, les constructions annexes, destinées à la gestion du stationnement, les abris... pourront être attenants à la construction principale.
 - pourront présenter une hauteur maximale de 6m dans la limite de 30 % de l'enveloppe autorisée, excepté dans la zone identifiée au document graphique où la hauteur est limitée à 4m.
- Les lots ou terrains à bâtir devront présenter une emprise au sol maximale de 20%.
- L'architecture des constructions nouvelles devra proposer un vocabulaire en harmonie avec le langage du contexte bâti et paysager en présence.
- Le bioclimatisme, et notamment le confort d'été des logements, seront favorisés (treilles végétalisées...).

Structure végétale et paysagère / gestion des interfaces :

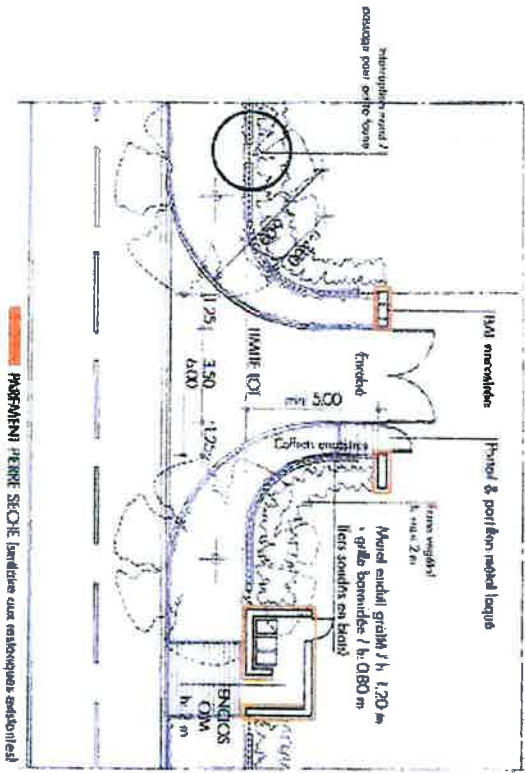
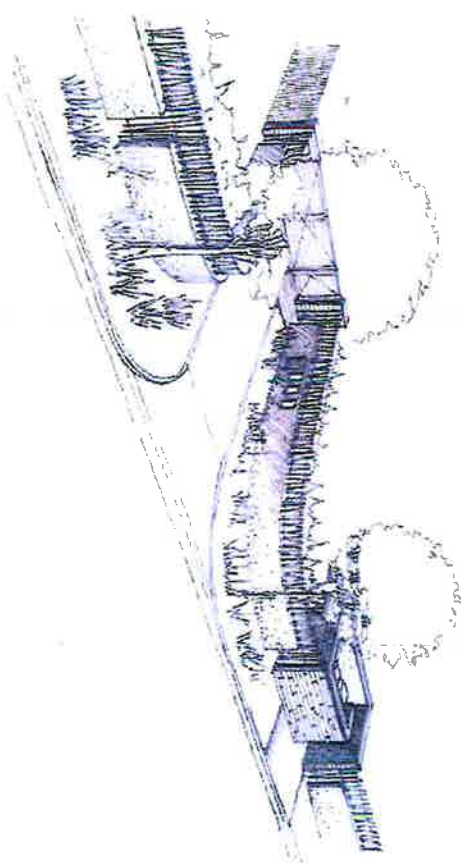
Au regard du contexte paysager et bâti en présence, il conviendra de :

- Maintenir les franges paysagères entourant et protégeant le site pour préserver la séquence paysagère existante.
- Au sud-ouest, en interface avec les habitations existantes voisines, une continuité végétale devra être maintenue. Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès, de largeur limitée (4m maximum), sera admise.
- Proposer un traitement paysager de l'espace de desserte.
- Créer des espaces privés paysagers qualitatifs développant des plantations en adéquation avec l'environnement (gestion des ombres, intimité...) et non allergènes, en favorisant les espaces verts de pleine terre.
- Afin de favoriser la biodiversité et l'intégration paysagère, les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage. Elles pourront être composées d'un mur bahut, revêtu d'un enduit frottassé fin ou en pierre, pour des raisons d'adaptation au relief.
- Dans un souci d'harmonie et de cohérence d'ensemble, le traitement des clôtures donnant sur la voie de desserte devra être unifié :
- Les clôtures devront être composées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1.20 m surmonté d'une grille barreaudée de 0.80 m, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2.00 m. Les murs-bahuts pourront être revêtu d'un enduit frottassé fin (teinte uniforme) et/ou en pierre.
- Les portails présenteront une hauteur maximale de 2.00 m ainsi qu'une teinte identique à la grille barreaudée.

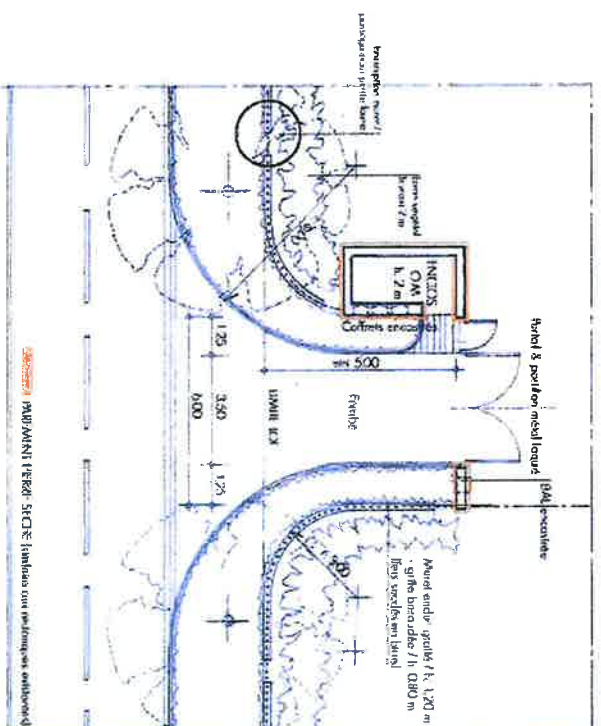
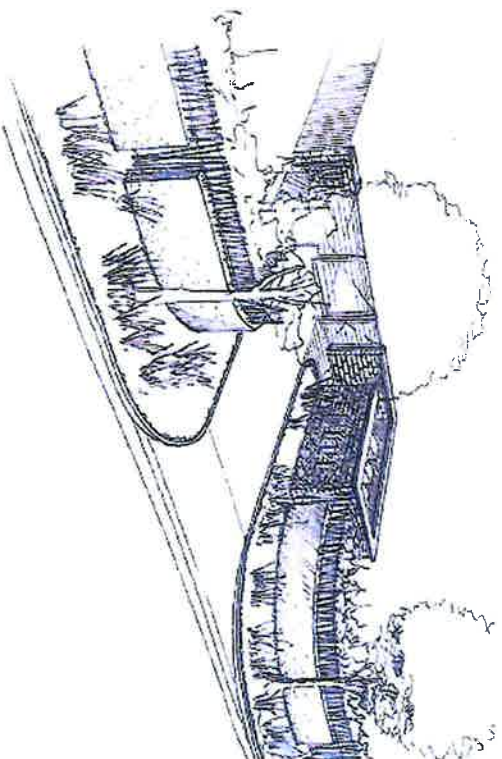
-Tout dispositif d'occultation des clôtures de type canisse, bâche plastique, tôle, panneaux... sera interdit.

-Afin de limiter leur impact visuel, de favoriser leur intégration, et de préserver les continuités écologiques (corridor naturel...), les clôtures seront doublées par une haie vive pour guider la petite faune vers des passages dédiés qui devront être prévus sous la forme de parties ajourées.

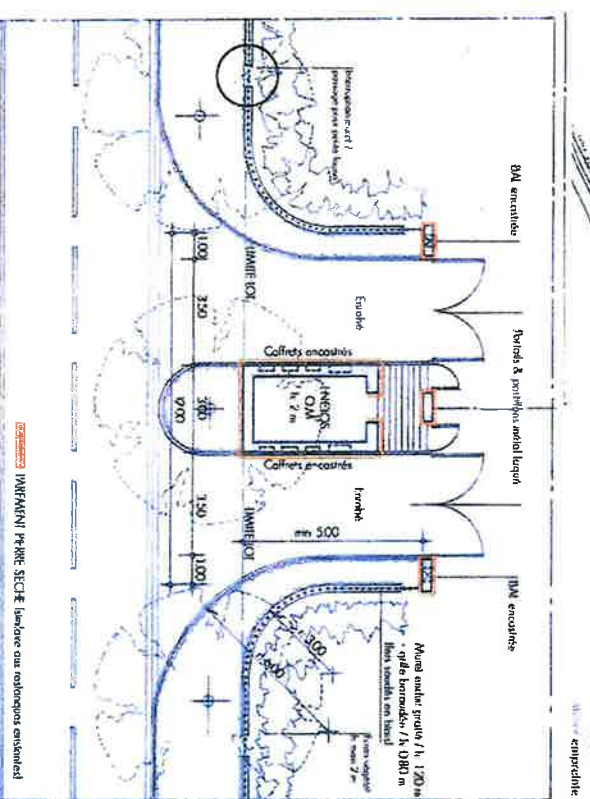
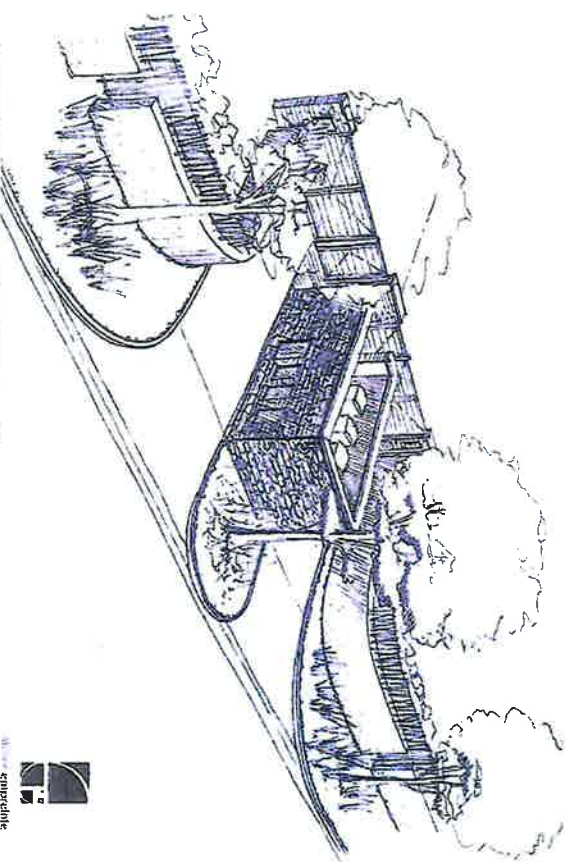
Principe des simples entrées - variante :



Principe des simples entrées :



Principe des doubles entrées :



Eléments techniques / Gestion de la collecte des ordures ménagères :

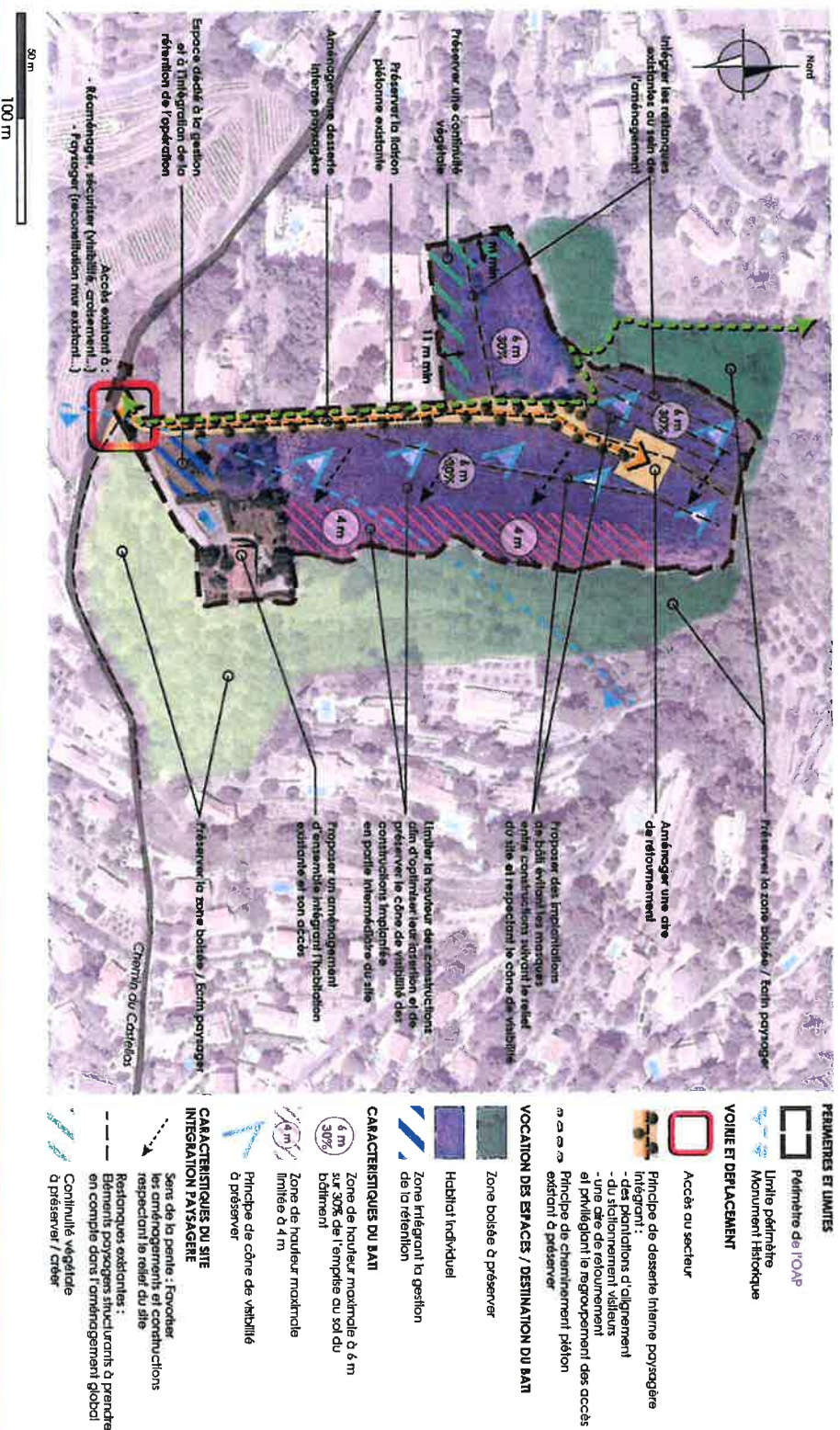
Afin de ne pas créer de gêne au niveau de la circulation, les accès s'effectueront en retrait de la voie de desserte. Cet espace pourra intégrer également :

- Les boîtes aux lettres, ainsi que les différents coffrets techniques, qui seront encastrés.
- Un local fonctionnel et ouvert pour accueillir qualitativement les conteneurs, permettant la collecte des ordures ménagères pour chaque logement.

-Cet espace devra s'implanter en continuité de la clôture en alignement de la voie de desserte, en harmonie avec son traitement.
Cycle de l'eau : • Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales, dans cet optique, il faudra :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains en favorisant les espaces verts de pleine terre, les matériaux et revêtements perméables...
- Collecter les eaux pluviales via et vers les dispositifs et ouvrages nécessaires (selon solution à définir après études de sols et hydraulique du site) qui seront qualitativement intégrés et/ou réalisés sous voirie.

PROJET D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / SECTEUR LES VIGNES



8. OAP 7 : LA CASTELLANE

Superficie : 3,12 ha

Contexte

Ce secteur se situe à l'Est de la ville, le long du chemin de la Castellane, au Sud du château de Montauban.

Ce secteur accueille une activité, au Sud, quelques habitations et des prairies est parcelles agricoles. Le terrain est en pente et en restanques jusqu'au château de Montauban.

Aménagement global

Situé à proximité du centre-ville et des équipements, le secteur constitue un potentiel intéressant dans le cadre de la diversification de l'offre en logements.

L'aménagement devra être conçu dans le sens d'une prise en compte des paysages et de la topographie, à la fois dans les formes urbaines et principes d'implantations, que dans les ambiances liées aux voies ou encore le traitement des lisières urbaines : implantations respectant les ambiances paysagères des restanques (aménagements cohérents avec les courbes de niveaux), création d'un mail planté Nord-Sud dans l'esprit des allées plantées des domaines agricoles, préservation/valorisation d'un espace vert de quartier après démolition du bâti à l'entrée est du quartier....

Logements

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer 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 1AU et ne pas compromettre la réalisation des futures opérations.

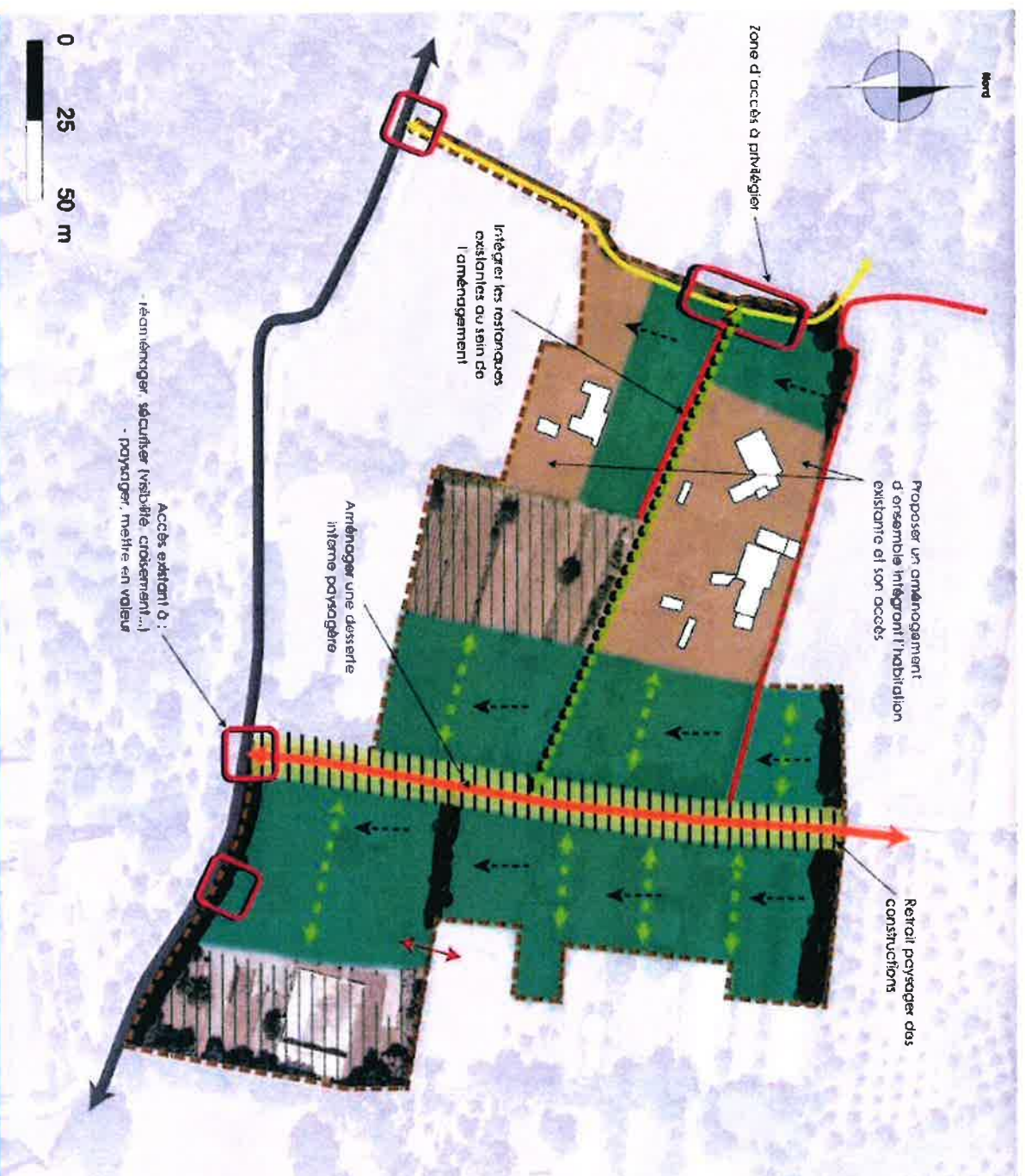
L'aménagement du secteur prévoit la création d'une vingtaine de logements, sous la forme d'habitat individuel en R+1 maximum.

Accès et dessertes

Les accès seront situés au sud-ouest et sud-est de la zone, en connexion avec le chemin de la Castellane.

La desserte interne devra présenter un gabarit garantissant une circulation en double sens, intégrer du stationnement visiteurs, et avoir en son extrémité un espace de manœuvre permettant le retournement. Les accès aux logements présenteront un recul par rapport à la desserte afin de ne pas gêner la circulation.

Une liaison piétonne nord-sud, située à l'ouest, devra être créée afin d'accompagner la desserte et permettre la traversée du site.



PÉRIMÈRE ET LIMITES

--- Périmètre de l'OAP

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

— Voie structurante communale

□ Accès au site

↔ Connexion avec l'existant à conserver

... Princesse de Finken Fd / Quasi spatialisée à créer (autonobile + piétons)

— Princesse de Finken Fd / Quasi spatialisée à créer (autonobile + piétons)

— Chemin existant à préserver / desserte à créer

— Retrait des constructions paysagère

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel

■ Habitat individuel existant à préserver

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

→ Princesse de Finken Fd / Quasi spatialisée à créer ou à maintenir

→ Princesse de Finken Fd / Quasi spatialisée à créer ou à maintenir

— Princesse de Finken Fd / Quasi spatialisée à créer ou à maintenir

— Princesse de Finken Fd / Quasi spatialisée à créer ou à maintenir

— Princesse de Finken Fd / Quasi spatialisée à créer ou à maintenir



MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/2023
en date du : 08/06/2023


MÉTROPOLE
T.P.M.



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D'OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

1 PIECES PRINCIPALES

F1 Plan de zonage



CITADIA
CONSEIL

EVEN
CONSEIL

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



MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/22 8
en date du : 08/06/2023



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D' OLLIOULES
PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°2

1 PIECES PRINCIPALES

F2 Plan de zonage

(Centre ville / La Castellane / Montauban)



CITADIA
CONSEIL



EVEN
CONSEIL

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

