Département du Var

Commune de Solliès Ville

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Département du Var

Commune de Solliès Ville

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

1. Rapport de présentation

Préambule / Cadrage procédural

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Solliès Ville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2023.

Par délibération en date du 26 juin 2026, le Conseil Municipal a prescrit la mise en oeuvre d'une procédure de révision générale de ce PLU. En parallèle de cette révision générale, il a également été prescrit le 26 juin 2026 la mise en oeuvre d'une procédure de modification procédure plus rapide que la révision générale et qui permet d'apporter des évolutions au PLU à la condition qu'elles ne changent pas son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La modification du PLU est encadrée par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En termes de procédures :

1/ La modification est menée à l'initiative du maire par un arrêté municipal. Dans le cas d'espèce, la présente modification a été prescrite par arrêté municipal du 17 septembre 2026 précisant que la présente modification est mise en oeuvre pour reconsidérer les dispositions du PLU approuvé sur le secteur de la Tour.

2/ Le dossier de modification fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'analyse au cas par cas ad hoc à éligibilité à évaluation environnementale.

3/ Le dossier de modification est également notifié aux Personnes Publiques Associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,

- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,

- au Président de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau,

- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),

- au Président du Syndicat Mixte SCOT Provence Méditerranée

- aux maires des communes limitrophes

4/ Le dossier de modification fait l'objet selon les cas d'une mise à disposition du public ou d'une enquête publique,

5/ Après la mise à disposition du public ou l'enquête publique, le projet de modification éventuellement modifié pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées et les conclusions de la mise à disposition du public ou de l'enquête publique est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;

- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;

- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- publication du PLU modifié sur le géoportail de l'urbanisme.

Préambule / Contexte de la modification

Le PLU approuvé en 2023 est reproduit planche ci-après. Il identifie :

- une zone UA et des secteurs (UAa et UAb) correspondant au centre villageois et aux différents hameaux villageois du territoire communal (hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Daix, des Sauvans, du Pont Neuf et de la Tour). La zone UA et ses secteurs recouvre 6,85 hectares, soit 0,48% du territoire communal.

- une zone UB correspondant aux zones pavillonnaires semi-dense du piémont (la Roumioune, la Coste, Logis Neuf, Pont Neuf) et de plaine (les Aiguiers, les Daix, les Sauvans). Elle recouvre 31,04 hectares, soit 2,19% du territoire communal

- une zone UC correspondant aux secteurs pavillonnaires. Elle comprend plusieurs secteurs : UC stricto sensu (les Combes, les Floralies, le Fouan d'Avaou, Picarlet), UCa (Pega Ouest, les Escabrielles, l'Oliboufède), UCb (Verdan, les Selves, la Colle, les Daix), UCc (les Penchiers, la Jonquière) et UCd (lotissement Saint Loup). Ces secteurs sont principalement distinguées sur leurs règles de densité. L'ensemble de la zone UC et de ses secteurs recouvre 127,78 hectares, soit 9,05% du territoire communal.

- une zone UD spécifiquement réservée aux activités économiques sur le secteur de la Roumiouve. Elle couvre 8,73 hectares soit 0,61% du territoire communal.

- une zone UE spécifiquement réservée aux équipements publics située au contact du village. Elle couvre 1,84 hectares soit 0,13% du territoire communal.

- une zone UZ correspondant au quartier de la Bergerie, à vocation pavillonnaire et réalisée sur le quartier des Colles sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette ZAC est achevée et la zone UZ recouvre 6,06 hectares soit 0,13% du territoire communal.

- une zone agricole A intégralement située dans la plaine. Elle recouvre 164,19 hectares soit 11,63% du territoire communal.

- une zone naturelle N stricto sensu et deux secteurs Na correspondant au domaine de la Castille et Nb correspondant au secteur d'agro-sylvo-pastoralisme du secteur des Selves. La zone N et ses secteurs recouvrent 1064,74 hectares, soit 75,44% du territoire communal.

Les zones inconstructibles A et N représentent donc 87,07% du territoire communal et la commune ne comporte aucune zone à urbaniser future.

Le PLU approuvé comporte aussi :

- des secteurs identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC)

- des éléments de patrimoine bâti identifiés et protégés

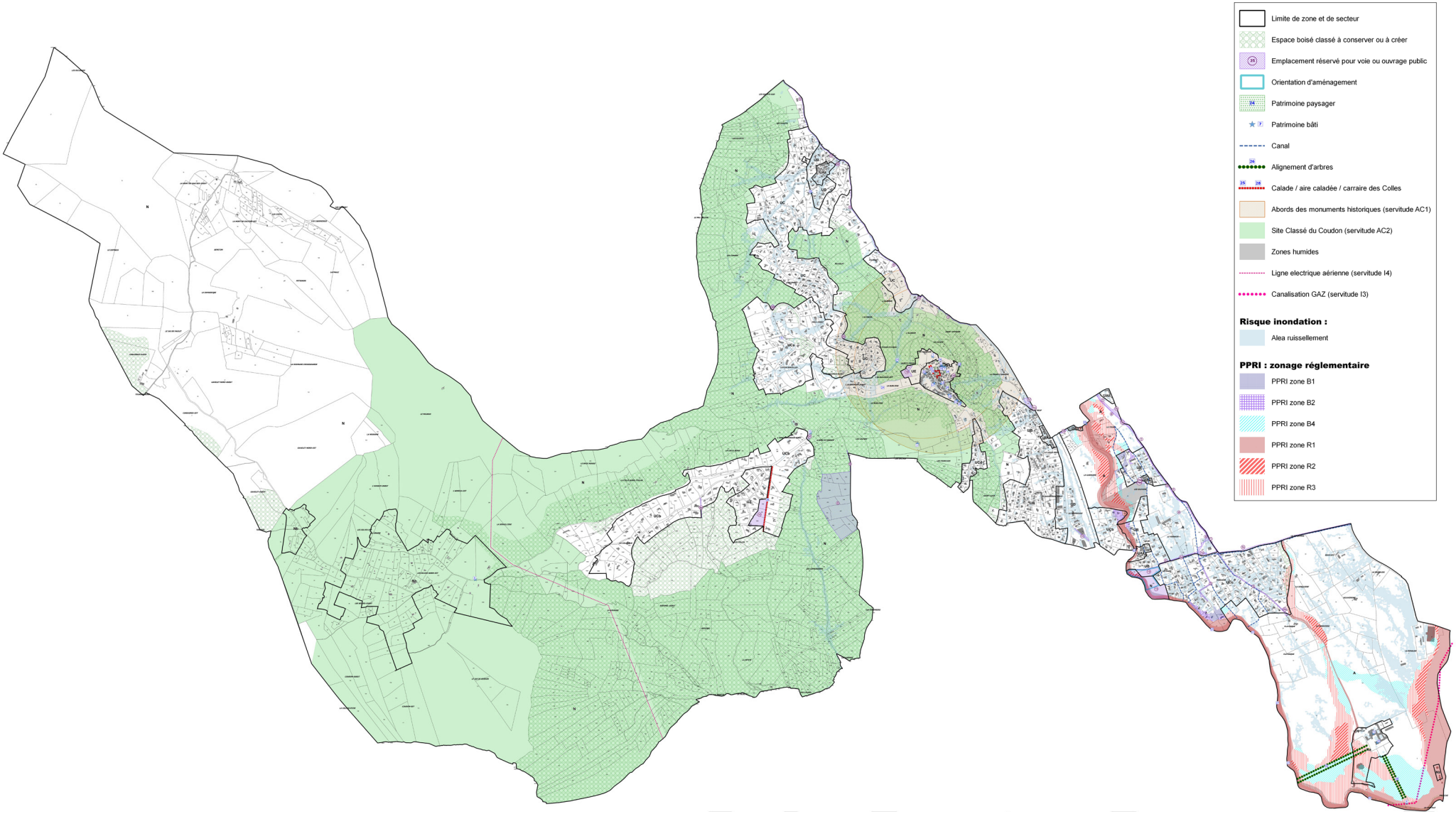
- des éléments de patrimoine paysager

- des alignements d'arbres

- des emplacements réservés au bénéfice de la commune (élargissements et créations de voiries, parkings, espaces verts, etc....)

- une représentation graphique des zones inondables du projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et des zones de ruissellement

Préambule / Contexte de la modification



Préambule / Contexte de la modification

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé a fait l'objet de deux débats du Conseil Municipal sur ses orientations générales, un premier débat tenu le 8 juin 2018 et un second débat tenu le 20 juin 2019.

Le PADD repose sur trois orientations stratégiques :

Orientation stratégique n° 1 : Adopter un développement modéré et maintenir les activités économiques

Orientation stratégique n° 2 : Préserver l'environnement, le patrimoine et le cadre de vie

Orientation stratégique n° 3 : Conforter la qualité de vie au sein de la commune

Chacune de ces trois orientations stratégiques décline des objectifs et est accompagnée d'une cartographie de déclinaison. Ces objectifs et cartographie sont reproduits planches ci-après.

Préambule / Contexte de la modification

ORIENTATION STRATÉGIQUE N° 1 :
Adopter un développement modéré et maintenir les activités économiques

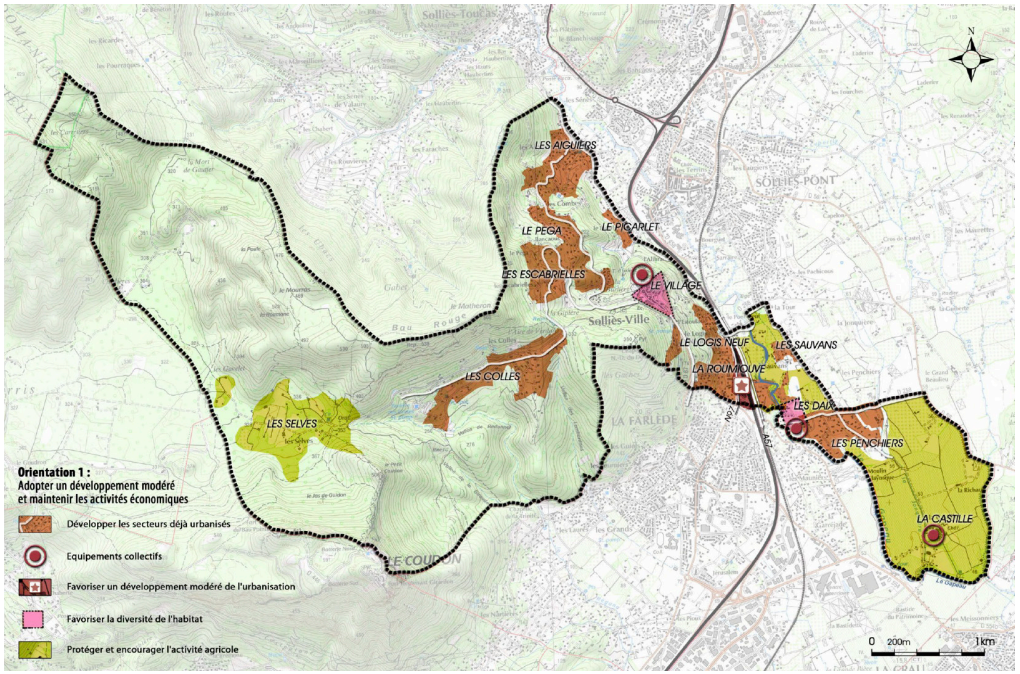
OBJECTIFS :

1/ Accompagner l'évolution des espaces urbanisés en cohérence avec un développement démographique modéré
- en proscrivant toute extension de l'urbanisation
- en favorisant la densification maîtrisée des enveloppes urbaines

2/ Favoriser la diversité de l'habitat
- en développant des logements adaptés aux besoins communaux
- en favorisant l'implantation de logements locatifs sociaux
- en mettant en application les orientations du PLH

3/ Conforter la zone d'activité de la Roumiouve à travers sa requalification
- en conservant une zone dédiée à des activités économiques variées

4/ Encourager et pérenniser l'activité agricole
- en préservant le foncier agricole et en encourageant la (re)conquête agricole sur des terrains en friche
- en soutenant les filières agricoles, notamment lors de manifestations locales et marchés
- en permettant la diversification des activités (agritourisme, vente directe…)



Préambule / Contexte de la modification

ORIENTATION STRATÉGIQUE N° 2
Préserver l'environnement, le patrimoine et le cadre de vie

OBJECTIFS :

1/ Protéger la qualité des espaces naturels remarquables et participer à une politique intercommunale de valorisation
- en protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans la TVB
- en gérant qualitativement les milieux aquatiques
- en assurant la gestion durable de la forêt, en lien avec la CCVG

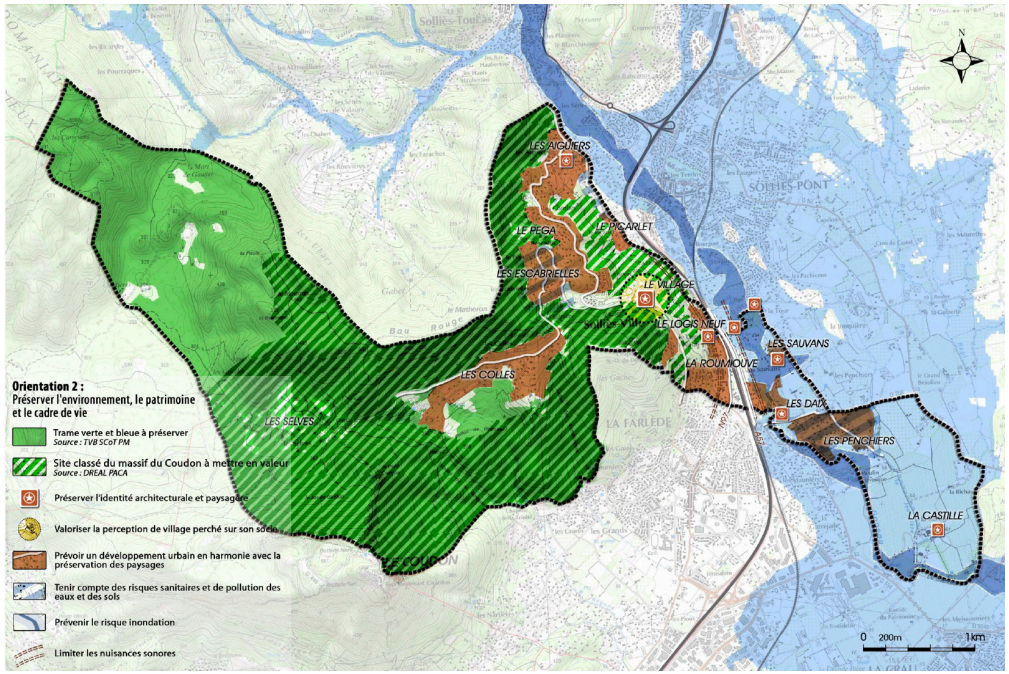
2/ Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti sur lesquels est fondée l'identité de la commune
- en identifiant clairement et en protégeant les éléments patrimoniaux communaux
- en protégeant et en valorisant les édifices classés au titre des Monuments Historiques
- en préservant le village et les cœurs de hameaux
- en préservant les espaces de nature en ville

3/ Encourager le respect de bonnes pratiques environnementales
-notamment pour les pratiques agricoles et l'entretien des espaces verts communaux et des jardins : choix des essences adapté, maintien des continuités écologiques, économie d'eau, limitation des intrants…

4/ Prévenir les risques et les nuisances affectant le territoire de Solliès-Ville
- en excluant de toute logique de densification les secteurs soumis à des risques
- en prenant en compte les risques feux de forêt, en limitant l'étalement urbain et le développement de l'urbanisation dans les espaces naturels ou d'habitat diffus
- en appliquant les dispositions décrites par les plans de prévention des risques inondation, mouvements de terrain et technologique
- en respectant les règles d'affaiblissement acoustique (isolation des bâtiments) à proximité des voies bruyantes

5/ Contribuer à la politique du traitement intercommunal des déchets
- en accentuant le tri sélectif et l'usage des points de collecte

6/ Gérer durablement la ressource en eau
- en promouvant un usage économe de la ressource par l'ensemble des usagers de la commune
- en prenant en compte la fragilité quantitative de la ressource locale dans le développement communal



7/ Accompagner la transition énergétique
- en développant les énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers
- en poursuivant la recherche de performance énergétique
- en rapprochant les différentes fonctions (habitat, emploi, commerces…)

8/ Favoriser le tourisme tout en étant attentif à la valorisation du patrimoine architectural et environnemental
- en favorisant le développement de nouvelles structures d'hébergement
- en s'appuyant sur des événements festifs et à caractère traditionnel

Préambule / Contexte de la modification

ORIENTATION STRATÉGIQUE N°3 : Conforter la qualité de vie au sein de la commune

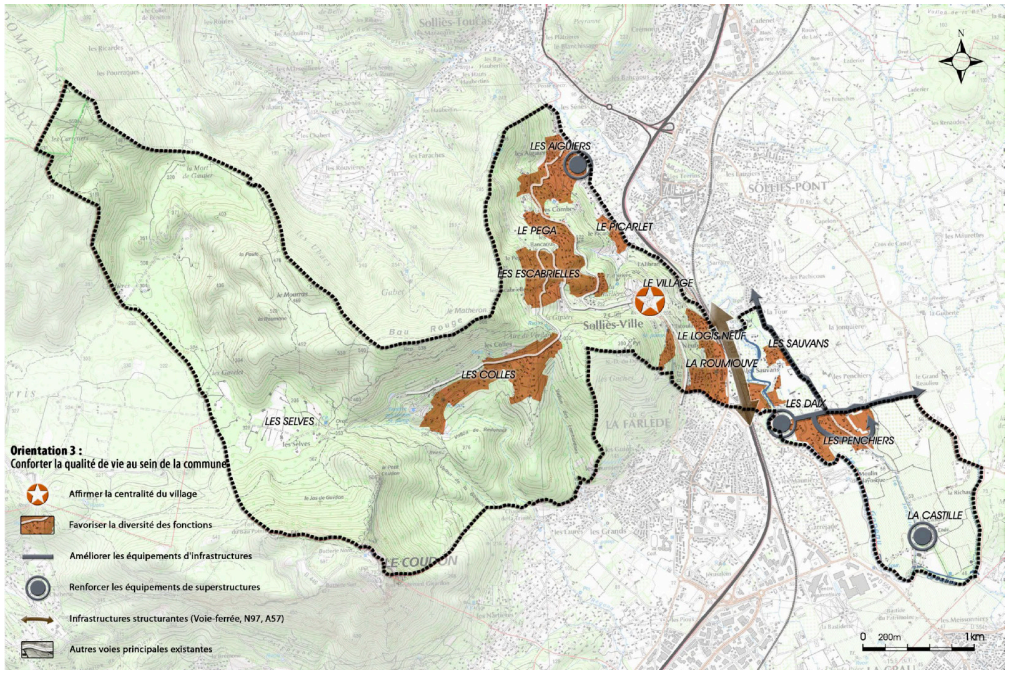
OBJECTIFS :

1/ Affirmer la centralité du village en favorisant le maintien des activités commerciales et le renforcement des équipements scolaires
- en sauvegardant les commerces, services et équipements de proximité
- en permettant la diversification économique du village et des hameaux

2/ Accompagner le développement de la commune par la réalisation d'équipements adaptés
- en prévoyant des emplacements pour de futurs équipements

3/ Favoriser la diversité des fonctions
- en recherchant une mixité d'usage (habitat / activités / services / équipements)

4/ Améliorer les services à disposition en particulier sur les nouvelles technologies
- en accompagnant les politiques intercommunales
- en anticipant l'arrivée du réseau de fibre optique



Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour

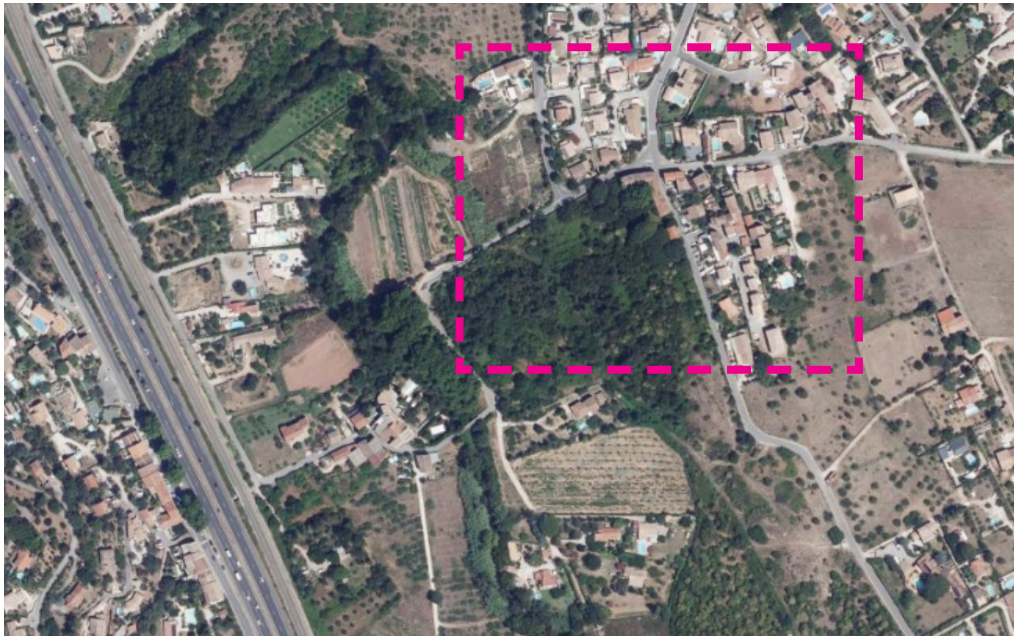
Le secteur dit de la Tour se situe dans la plaine de Solliès Ville / Solliès Pont, à l'articulation des deux territoires communaux.

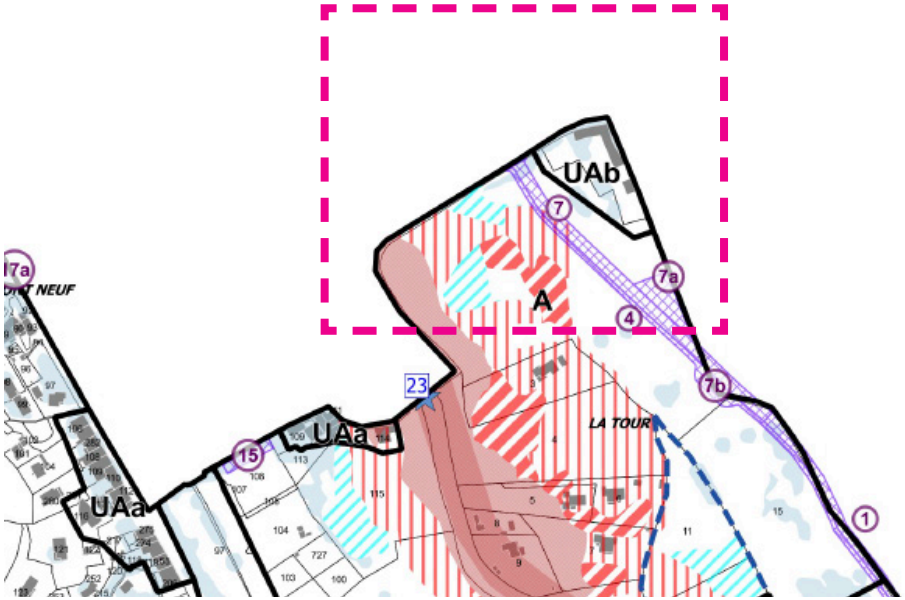
Il est schématiquement représenté ci-dessous par le rectangle hachuré reporté sur photographie aérienne et sur extrait du PLU approuvé de Solliès Ville.

Il correspond à un ancien hameau agricole autour duquel se sont développés, sur la commune de Solliès Pont, des quartiers d'habitat pavillonnaire résidentiel.

L'extrait de photographie aérienne ci-contre de 1955 témoigne de l'historique de ce hameau et de l'évolution contemporaine de l'occupation/utilisation du sol.



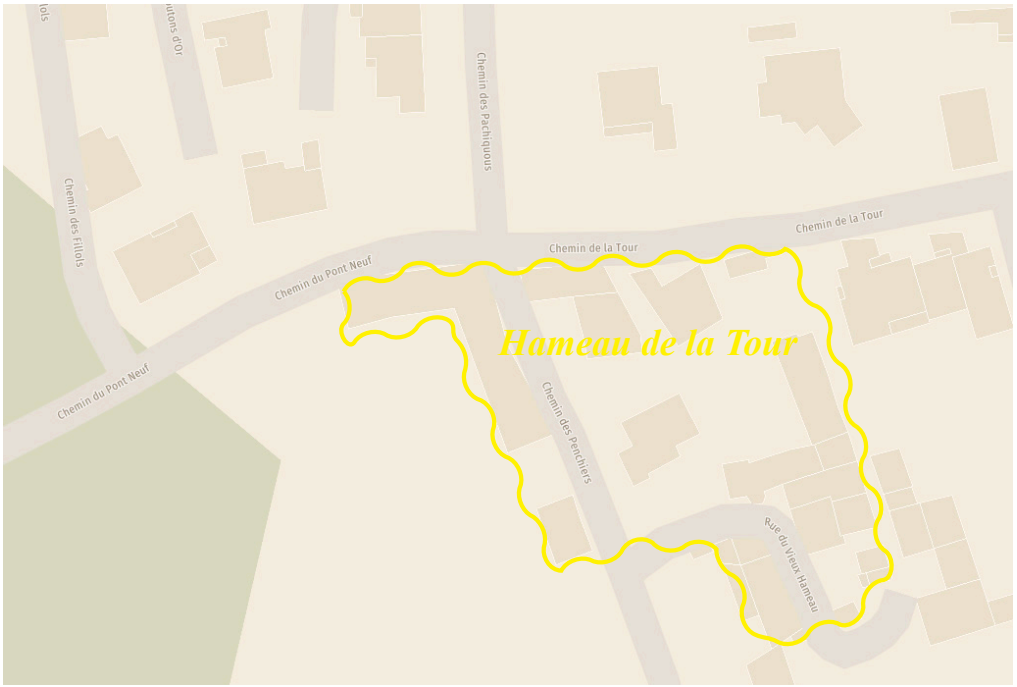




Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour

Les extraits cartographiques ci-contre (photo aérienne 2023) et ci-dessous (réseau routier) illustrent :
- la situation du hameau de la Tour (sinusoïde jaune), «à cheval» sur les deux communes de Solliès Ville et Solliès Pont, mais avec la majeure partie du hameau sur la commune de Solliès Pont. Sur la commune de Solliès Pont le hameau est bordé sur ses franges Sud, Est et surtout Nord par des espaces d'habitat pavillonnaire contemporain. Sur la commune de Solliès Ville le hameau se compose d'un volume bâti principal et d'un volume bâti secondaire, tous les deux implantés en alignement sur la trame viaire et bordés sur leurs franges Ouest et Sud par des espaces boisés.
- la situation de carrefour du hameau avec le croisement du chemin des Penchiers (vers le Sud), du chemin du Pont Neuf (vers l'Ouest), du chemin des Pachiquous (vers le Nord) et du chemin de la Tour (vers l'Est).

La planche ci-après présente quelques visions cartographiques de cette situation de carrefour.





Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour















Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour

Sur la commune de Solliès Ville, le secteur de la Tour correspond pour l'essentiel à une vaste propriété correspondant aux parcelles cadastrées AM 0001 (d'une superficie de 2285 m2) et AM 0002 (d'une superficie de 27.977 m2), dont seule la parcelle 0001 comprend du bâti, implanté pour l'essentiel en alignement sur l'angle du chemin du Pont Neuf et du chemin des Penchiers.

La vaste parcelle 0002 est pour sa part non bâtie et pour l'essentiel boisée. Elle est délimitée en bordures de voies par un mur en pierres.

Le bâti de la parcelle 0001 est un bâti ancien avec :

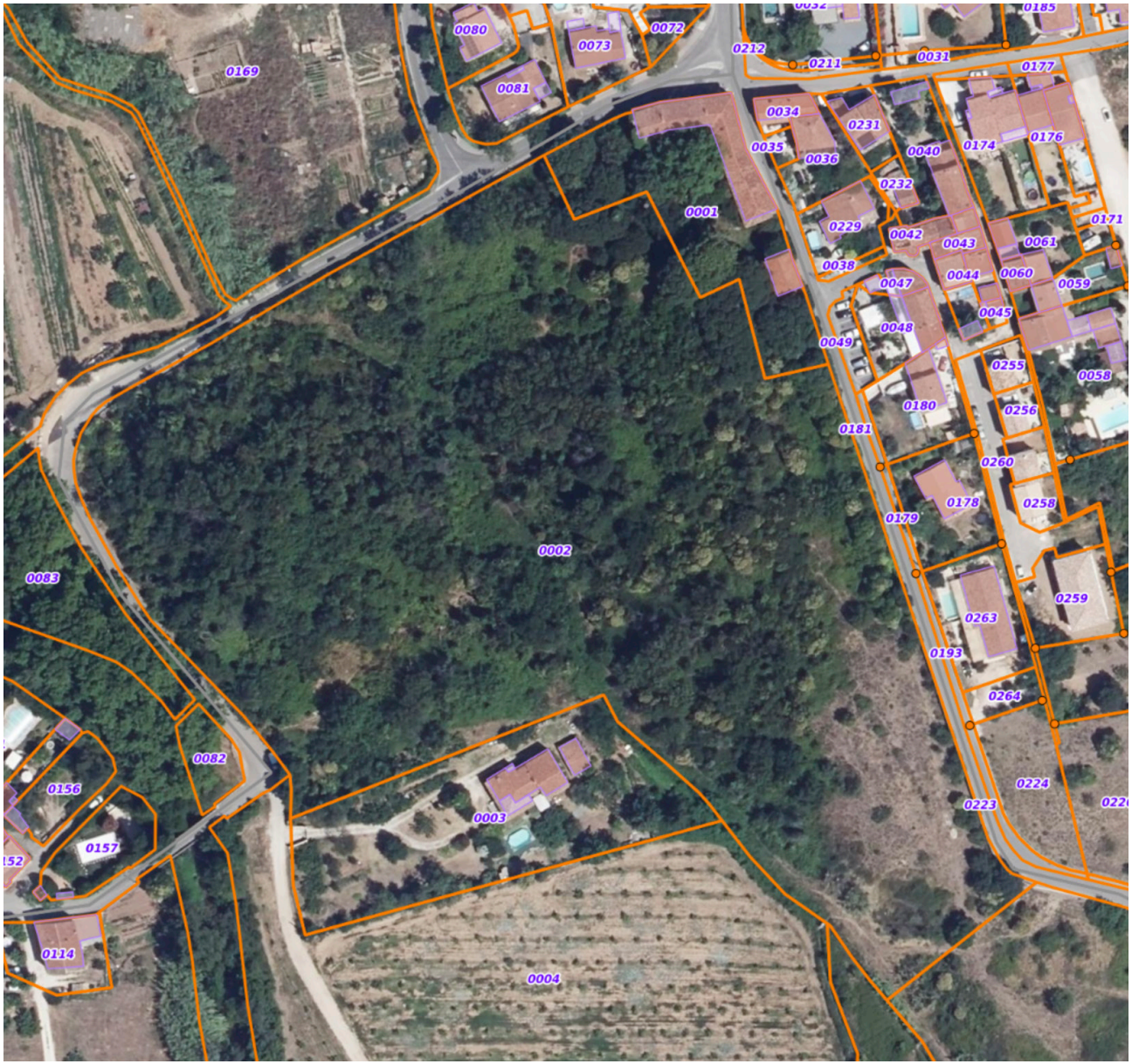
- un volume principal d'une emprise au sol d'environ 460 m2 implanté sur trois niveaux et en alignement sur le chemin du Pont Neuf et sur le chemin des Penchiers.

- un second volume bâti de dimension plus modeste (environ 90 m2 d'emprise au sol et R+1), implanté en alignement sur le chemin des Penchiers.

Ces deux volumes bâtis sont inoccupés, et le volume principal a fait l'objet de mesures anti squat avec notamment des parpaings fermant les anciennes ouvertures.

Une partie du parc est fermée par un mur de clôture en pierres et par une grille située entre les volumes bâtis de la parcelle 0001.

Les différentes vues photographiques planche page suivante illustrent le bâti existant et les pourtours du parc.

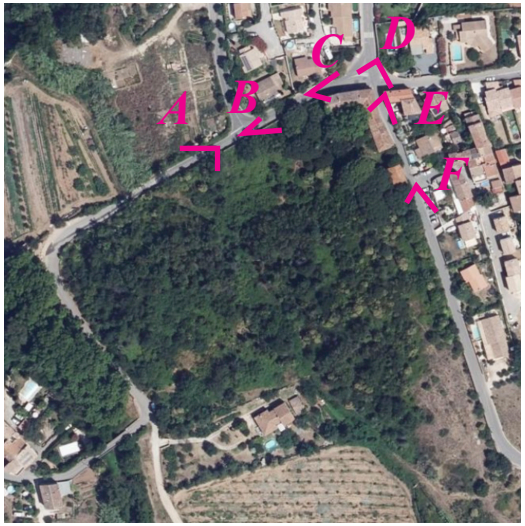


Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour















Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour

Les vues ci-contre illustrent la plaine agricole et le secteur de la Tour vus depuis la RD 61 entre la Farlède et le village de Solliès Ville, avec une vue générale en haut (vue non zoomée) et une vue zoomée en bas.

Sont clairement perceptibles :

- le hameau du Pont Neuf, en rive droite du Gapeau en premier plan

- le hameau de la Tour en second plan, et les espaces pavillonnaires présents sur ses franges Sud et Nord (commune de Sollies Pont)

Entre ces deux entités, le parc des parcelles AM 0001 et 0002 apparaît comme une importante composante naturelle boisée qui se distingue très nettement des espaces pavillonnaires, des hameaux historiques et des espaces agricoles (en friches ou cultivés).

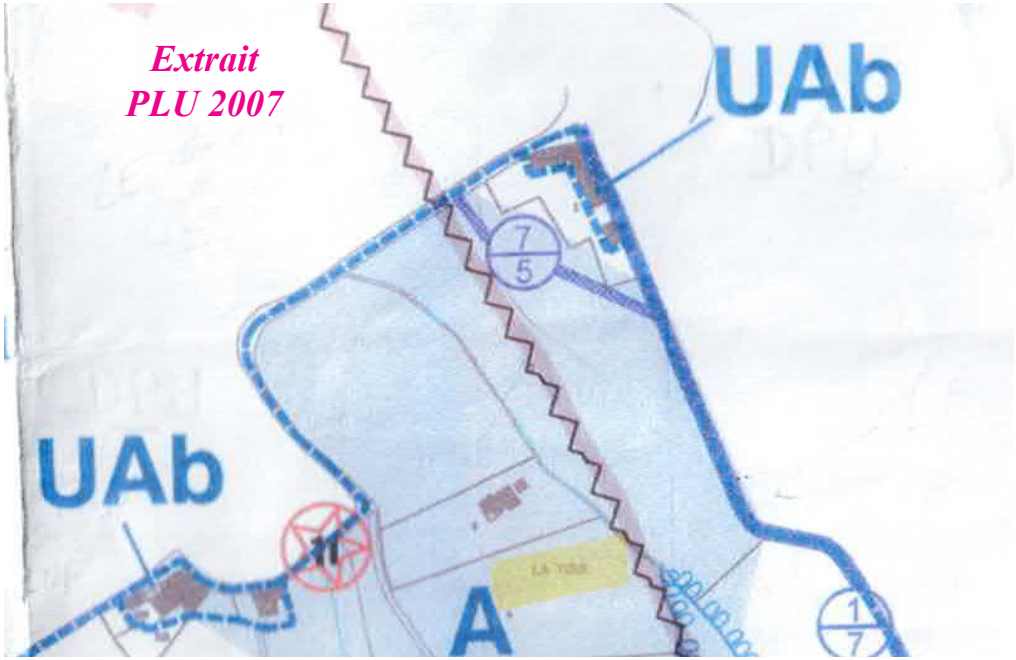


Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour

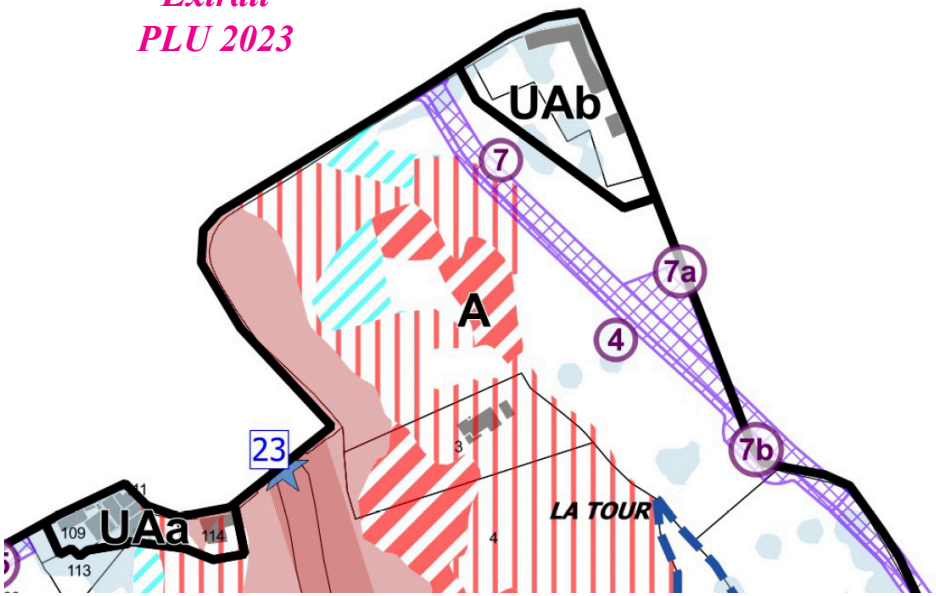
Dans le PLU approuvé en 2007 (extrait ci-dessous à gauche), le secteur de la Tour et plus généralement les secteurs de plaine agricole avaient été classés en zone agricole A. Ce PLU avait également classé en zone urbaine de hameau UAb les deux hameaux de la Tour et du Pont Neuf.
On notera que l'enveloppe de la zone UAb est dans chacun des deux cas strictement cantonnée aux contours des hameaux bâtis, sans intégrer des terrains non bâtis périphériques aux hameaux.
Le PLU de 2007 avait également identifié un emplacement réservé (numéro 7) d'une largeur de 5 mètres et destiné à l'aménagement d'une voie de liaison prolongeant le chemin des Fillols (commune de Solliès Pont) et rejoignant le chemin des Penchiers.

Le PLU 2023 (extrait ci-dessous à droite) a :
- maintenu le zonage agricole A
- procédé au report des différentes zones d'aléas identifiées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (aplats de couleurs et aplats de couleurs hachurés)
- procédé au report des zones d'aléas de risque de ruissellement (aplats de couleur bleu clair)
- maintenu un zonage UA sur les hameaux, mais en élargissant significativement l'enveloppe spatiale de la zone UAb du hameau de la Tour, la faisant passer d'environ 800 m2 dans le PLU de 2007 à 3912 m2 dans le PLU 2023. Cette nouvelle zone UAb recouvre ainsi la totalité de la parcelle AM 0001 (superficie de 2285 m2) plus une partie de la parcelle AM 0002, couvrant ainsi une importante superficie non bâtie. On note que contrairement au hameau de la Tour, le périmètre de zone UA du hameau du Pont Neuf (tout comme les autres hameaux de plaines hors extraits ci-dessous : les Sauvans, les Daix, les Aiguiers, etc....) ne diffère pas entre le PLU de 2007 et le PLU de 2023
- maintenu le principe d'un emplacement réservé prolongeant le chemin des Fillols (emplacement réservé n°7) mais en repiquant sur le chemin des Penchiers sensiblement plus au Sud. En outre l'emplacement réservé n°7 désigné par le PLU 2023 comme un «aménagement d'une voie de contournement du hameau de la tour avec trottoir» est désormais inscrit avec une largeur de 9 mètres

Extrait PLU 2007



Extrait PLU 2023



Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour

Le PLU de 2023 a en outre :

- identifié un emplacement réservé n°4 parallèle à l'emplacement réservé n°7 et destiné à «l'aménagement d'une piste cyclable du hameau de la Tour au Pont des Daix» d'une largeur de trois mètres

- identifié un emplacement réservé n°7a destiné à «l'aménagement du carrefour, d'un parking 10 places et d'une aire de ramassage des ordures ménagères et de tri sélectif au hameau de la Tour». Cet emplacement réservé couvre une superficie de 700 m2.

- identifié un emplacement réservé n°7b destiné à «l'aménagement d'une aire de ramassage des ordures ménagères et de tri sélectif au hameau de la Tour». Cet emplacement réservé couvre une superficie de 174 m2.

La révision du PLU approuvée en 2023 a donc apporté des évolutions réglementaires significatives sur le secteur de la Tour avec notamment :

- une extension importante de la zone immédiatement constructible UAb, zone qui bénéficie d'un règlement d'urbanisme de centre urbain dense (pas de règle limitative en matière d'emprise au sol, coefficient d'espace libre de construction de seulement 25%, possibilité d'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur voie, etc....), soit d'importantes possibilités de densification et d'extension urbaine du hameau.

- une programmation d'équipements publics structurants ambitieuse : voie de contournement, piste cyclable, parking public, etc....

Cette analyse du PLU approuvé en 2023 met en exergue un certain nombre de points :

1. L'extension de la zone UAb sur le hameau de la Tour ne résulte pas d'une (ou des) orientation(s) du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme précise : «*Le règlement fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables,** les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.*»

L'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme précise pour sa part : «***Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables**, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.*»

L'analyse du PADD (cf préambule du présent rapport de présentation) et sa mise en perspective avec les évolutions réglementaires apportées sur le secteur du hameau de la Tour mettent en évidence des évolutions réglementaires qui ne résultent pas d'une mise en oeuvre du PADD ou d'une mise en cohérence avec ce dernier.

2. L'extension de la zone UAb sur le secteur de la Tour traduit une erreur d'appréciation du PLU de 2023.

L'article R151-18 du Code de l'Urbanisme précise «*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.*»

Si la zone UAb nouvellement délimitée par le PLU approuvé de 2023 comporte bien du bâti sur sa partie Nord-Est (constructions rattachées au hameau historique), l'ensemble de la nouvelle zone UAb de 3912 m2 ne peut être considéré comme un secteur urbanisé puisqu'il s'agit d'un secteur de parc boisé contrastant significativement avec les espaces urbanisés de ses franges.

Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour

Par ailleurs, si la zone est bordée par certains réseaux (voirie, alimentation eau potable, assainissement collectif, etc...), elle ne comporte pas intrinsèquement d'équipements publics suffisants pour desservir les constructions, notamment des équipements publics viaires (le principe présidant aux règles d'implantation des constructions en zone urbaine centrale UA de village ou de hameau étant un principe d'implantation en alignement sur voies).

Dans ces conditions, le classement du secteur en zone UAb résulte d'une erreur d'appréciation et il doit y être substituer un classement en zone à urbaniser AU.

3. La mise en oeuvre d'un projet urbain sur le secteur de la Tour nécessite une programmation des équipements publics et un régime de participation à leur financement.

Un classement en zone UAb résultant d'une erreur d'appréciation et le PLU devant y substituer un classement en zone à urbaniser de type AU du fait de l'insuffisance des réseaux existants (et de ceux inscrits en emplacements réservés), l'application des dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme implique une évolution future de la zone et une ouverture à l'urbanisation après réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements (article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme). Dans l'attente, la zone doit être classée en zone à urbaniser dite stricte (c'est à dire non réglementée).

Objet n°1 de la modification : re-définition des dispositions du PLU sur le secteur de la Tour

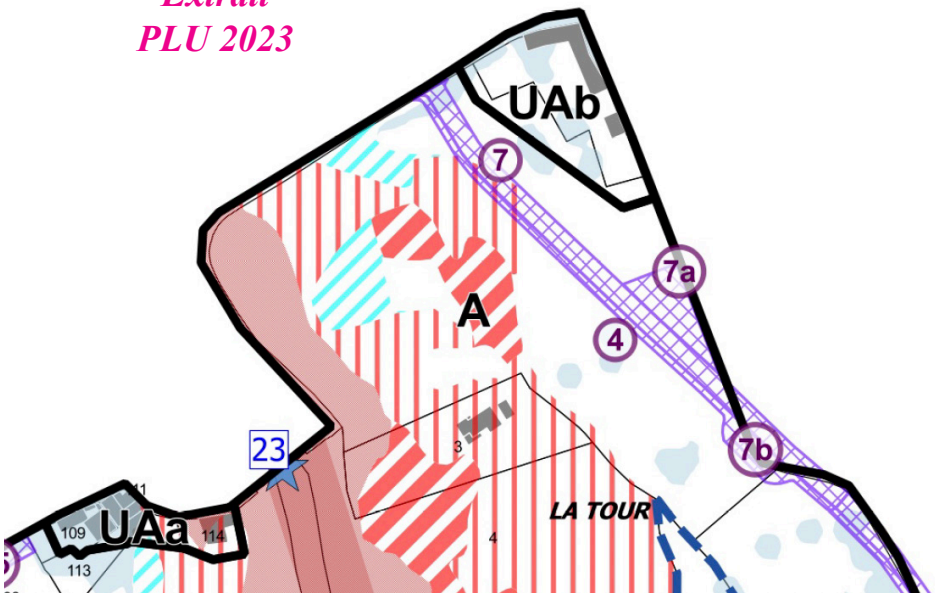
Au regard des analyses et des considérants qui précèdent, la zone UAb identifiée par le PLU révisé en 2023 sur le secteur du Hameau de la Tour est reclassée au travers de la présente modification en zone à urbaniser AU.

Les extraits des PLU approuvé 2023 et modifié 2026 ci-dessous illustrent cette modification unique apportée au PLU.

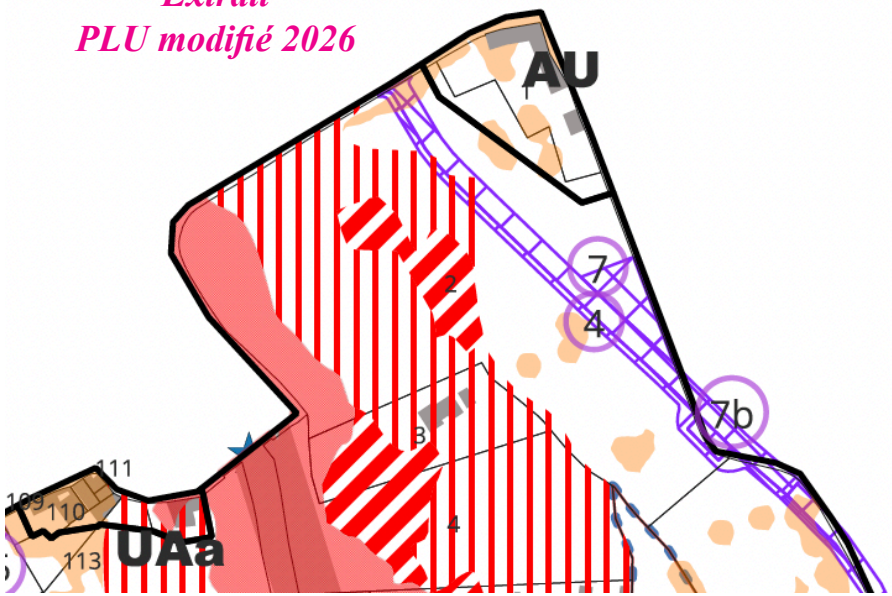
En complément de cette évolution graphique, le règlement d'urbanisme du PLU qui ne comportait pas de règlement de zone à urbaniser est complété par un règlement de zone AU sur le secteur du hameau de la Tour.

Ce règlement est un règlement de zone à urbaniser stricte interdisant toute urbanisation et subordonnant l'ouverture à l'urbanisation future à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation via une future modification du PLU.

Extrait PLU 2023



Extrait PLU modifié 2026

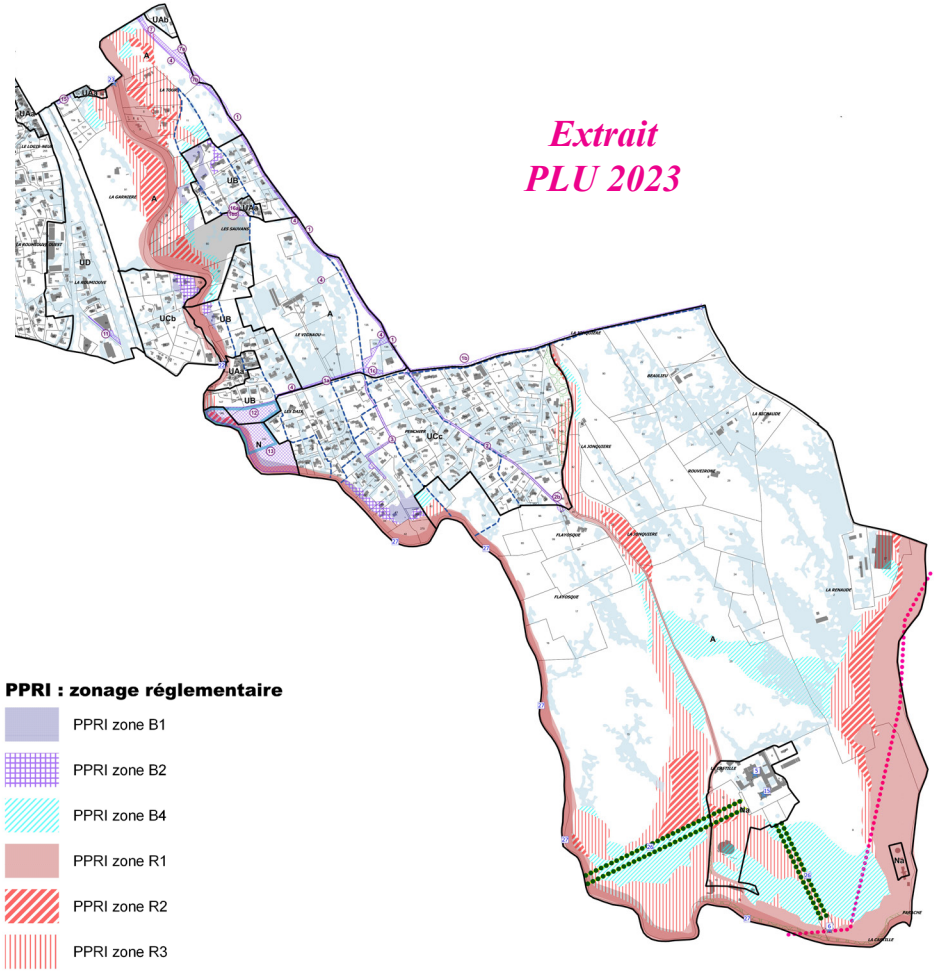


Objet n°2 de la modification : actualisation du PPRI reporté sur le zonage du PLU

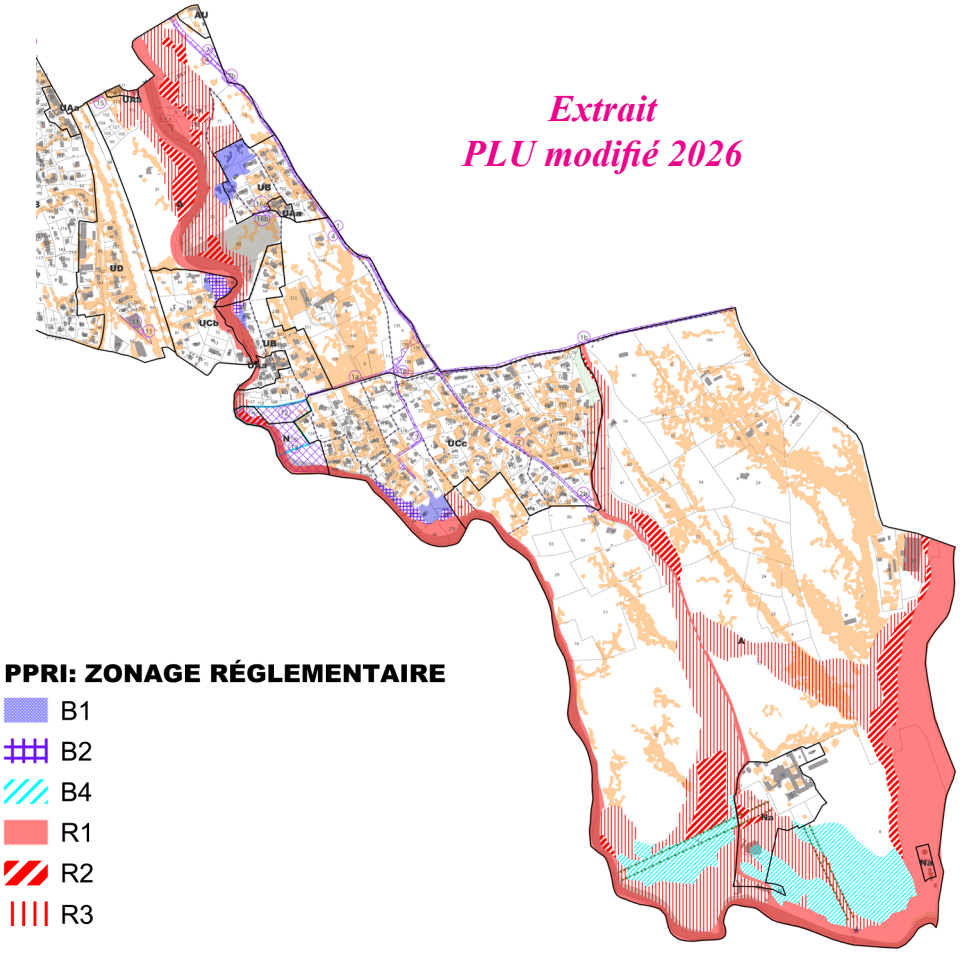
Comme précisé en préambule, le PLU approuvé en juillet 2023 faisait figurer sur le plan de zonage le projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Gapeau.
Le PPRI définitif ayant été approuvé par arrêté préfectoral du 7 janvier 2026, le zonage réglementaire du PPRI approuvé est reporté sur le zonage du PLU.

Pour une meilleure lisibilité et une non confusion avec les couches d'aléa PPRI, l'aléa ruissellement qui figurait en aplat de couleur bleue sur le PLU de juillet 2023 est reporté dans le PLU modifié en aplat de couleur orange.

Extrait
PLU 2023



Extrait
PLU modifié 2026



Département du Var

Commune de Solliès Ville

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

2. Règlement

NB : pour une lecture plus aisée les modifications apportées au PLU figurent :
- En police rouge pour les éléments rajoutés
- ~~En police rouge barrée pour les éléments supprimés~~

Table des matières

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES 3

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES 3

CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES 28

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 47

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 47

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 56

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 66

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 76

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 84

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 92

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 100

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 100

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 102

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 102

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 112

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 112

ANNEXE N°1 121

ANNEXE N°2 122

INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

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

1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 4 titres :

- TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES
- TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
- TITRE ~~III~~ IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE ~~IV~~ V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les titres II à IV comprennent chacun les 3 sections et les 9 articles suivants :

- **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**
  - Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
  - Article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
  - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
  - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
  - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
  - Article 7 - Stationnement
- **SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**
  - Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées
  - Article 9 – Desserte par les réseaux

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DESOLLIES-VILLE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le plan local d'urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièces n°4).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

a) la zone UA, correspondant au village.
Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan.
Elle comprend les secteurs :
- UAa correspondant aux hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Daix, des Sauvans et du Pont Neuf, délimité par un tireté et repéré par l'indice UAa au plan.

~~- UAb correspondant à un secteur du hameau de la Tour, délimité par un tireté et repéré par l'indice UAb au plan~~

b) la zone UB, localisée au voisinage du village ainsi qu'autour des hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Sauvans et des Daix.
Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.

c) la zone UC, destinée à recevoir de l'habitat. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend les secteurs :

- UCa, partiellement raccordé au réseau collectif d'assainissement, délimité par un tireté et repéré par l'indice UCa au plan

- UCb, de densité moins importante, non raccordé au réseau collectif d'assainissement, délimité par un tireté et repéré par l'indice UCb au plan et jouxtant le site classé du Coudon.

- UCc non raccordé à l'assainissement collectif, localisé dans la plaine, délimité par un tireté et repéré par l'indice UCc au plan

- UCd, de densité plus importante, délimitée par un tireté et repéré par l'indice UCd au plan

d) la zone UD, correspondant à la zone d'activité de la Roumiouve. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan.

e) la zone UE, correspondant au cimetière, à une aire de stationnement et des terrains communaux. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.

f) la zone UZ, correspondant à la ZAC des Bergeries. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice UZ au plan.

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III est :

La zone à urbaniser AU du hameau de la Tour.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre ~~III~~ IV est :

La zone A, correspondant aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

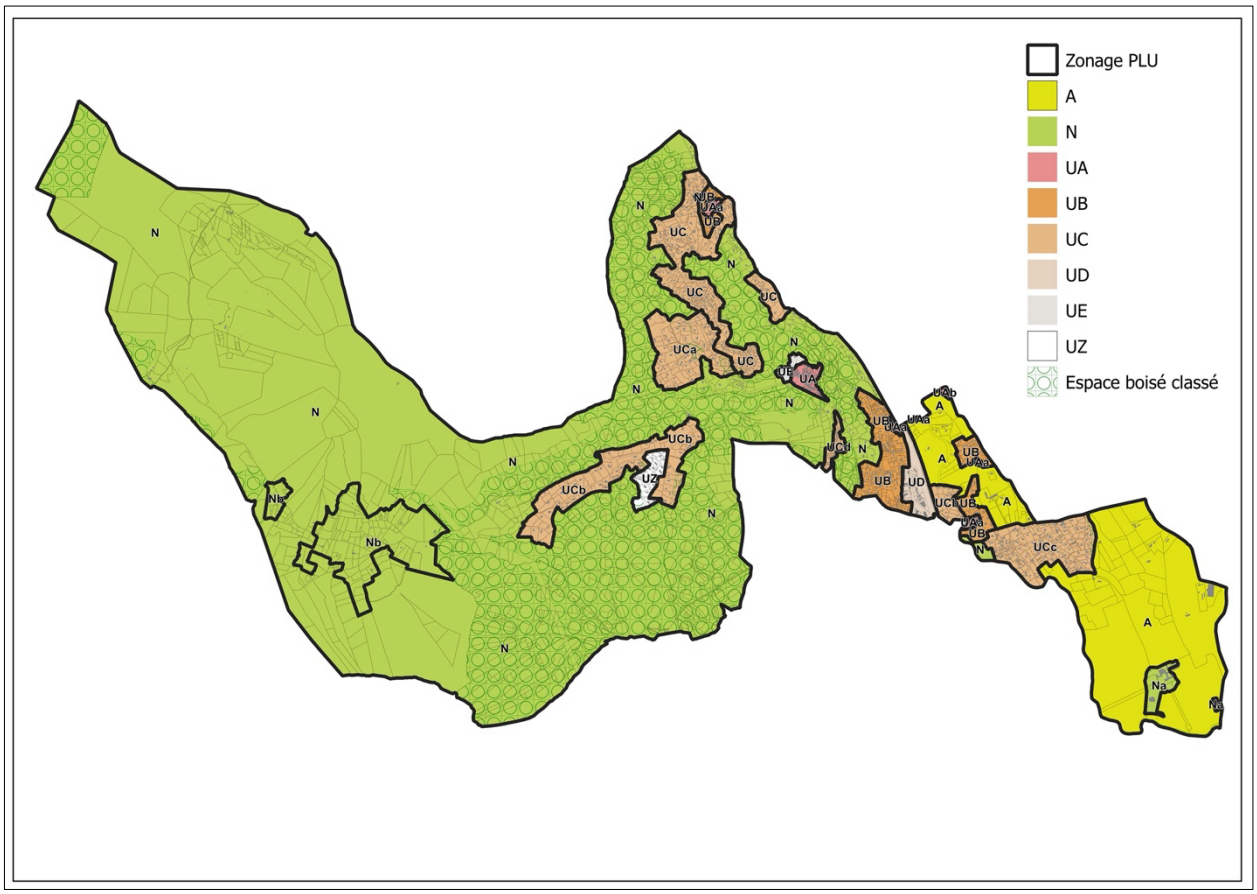
Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre ~~IV~~ V sont :

La zone N, correspondant à des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages, de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel. Elle est délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.

Elle comprend un secteur Na, correspondant au hameau de la Castille et aux constructions liées à la Fondation, délimité par des tiretés et repéré par l'indice Na au plan.

Elle comprend un secteur Nb, correspondant au secteur des Selves, délimité par un tireté et repéré par l'indice Nb au plan destiné l'agriculture, la sylviculture et à l'élevage.

Elle comprend un secteur Nu, correspondant au secteur de la Roumouve, délimité par un tireté et repéré par l'indice Nu au plan occupé par un habitat individuel peu dense.



Zonage du PLU simplifié

Toutes ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

- les espaces boisés classés
- les secteurs inondables
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général
- les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site
- le patrimoine bâti et paysager à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- les principes de prolongement de voies
- les voies modes actifs (piétons, cycles) et les sentiers piétons à créer ou préserver
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

ARTICLE 4 - RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

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

Risque d'inondation

Plan de Prévetion des Risques d'Inondation

La commune est soumise à un risque d'inondation lié au Gapeau. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été prescrit le 26 novembre 2014. Il est en cours d'élaboration, cependant l'arrêté préfectoral du 30 mai 2016 rend certaines dispositions opposables par anticipation.

Dans l'attente de l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation, il est apparu primordial que la commune puisse disposer au plus tôt des éléments d'informations techniques sur la nature et l'intensité du risque à intégrer dans son plan local d'urbanisme et que soit défini sur son territoire, au regard des études en cours, les incidences en termes d'urbanisme.

A ce titre, Monsieur le Préfet a adressé à la commune un « porter à connaissance » relatif à l'aléa d'inondation par ruissellement sur le bassin versant du Gapeau.

Ce document précise les conditions de prise en compte de l'aléa inondation par ruissellement pour la maîtrise de l'urbanisation ou dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est joint au dossier de PLU en annexe au N° 7.3.

Celui-ci délimite le périmètre des zones inondables de la commune de Solliès-Ville et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Ce document s'appliquant en tant que document technique, les types d'occupations du sol et utilisations du sol projetés dans les périmètres rouges jaune et vert foncé sur le document graphique du « porter à connaissance » devront respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan.

Une interprétation du périmètre de la zone inondable défini par le « porter à connaissance » est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques.

Risque de feux de forêts

La commune est soumise au risque de feux de forêts, mais elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF). A ce titre, une cartographie relative aux feux de forêts est annexée, à titre informatif, dans le rapport de présentation du PLU.

Pour toutes les opérations nouvelles, qu'il s'agisse de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable, suivant la nature et l'activité envisagées ainsi que la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protections contre les incendies, résultant de l'avis du service compétent, seront demandés.

A ce titre, les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI, pièce n° 7.6) devront s'appliquer.

L'arrêté communal de DECI détaille les zones à risque courant faible, ordinaire, important et les risques particuliers. Il fixe notamment pour les risques courants :

Risque	**Distance maximale au poteau incendie**	**Débit d'eau**
Risque courant faible	400 m	30 m^3/h
Risque courant ordinaire	200 m	60 m^3/h
Risque courant important	200 m	> 60 m^3/h

Les bâches ou bassin pour réserve d'eau en compensation, des bornes incendie sont proscrites dans les zones urbaines.

Une carte recensant les poteaux incendie de la commune est intégrée au dossier d'annexes du PLU.

En outre, il est rappelé que les obligations légales en matière de débroussaillement, notamment celle fixée par l'article L. 322-3 du Code forestier, concernent les terrains situés à moins de 200 m des espaces à caractère boisé, notamment :

- Les «abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur un cercle de cinquante mètres de rayon, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une largeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.»
- Les «terrains situés dans les zones urbaines » du PLU, terrains non bâtis compris.

En complément, le dossier d'annexes du PLU intègre les arrêtés préfectoraux :

- Du 30 août 2012, portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions (pièce n° 7.9). A ce titre, il est rappelé que la présence d'EBC n'est pas une contrainte pour le débroussaillement obligatoire
- Du 30 mars 2015, portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé pour le département du Var (pièce n° 7.10)

Risque de mouvement de terrain PER

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrain (éboulements de falaise ou glissement de terrain).

La commune fait à ce titre l'objet d'un Plan d'Exposition aux Risques (PER) naturels prévisibles, approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 1989.

Ce document s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupations du sol et utilisations du sol projetés dans les périmètres figurant sur le document graphique du PER devront donc respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan d'Exposition aux Risques (règlement et document graphique) est annexé au dossier de PLU (pièce n°6.3).

Risque de retrait gonflement des argiles

La commune est aussi concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. A ce titre, le porter à connaissance et la cartographie qui lui est associée dressée par le BRGM en août 2019, identifiant les secteurs de la commune soumis à un aléa, est annexé au dossier de PLU (pièce n° 7.4).

Dans les secteurs d'aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles, toute nouvelle construction sera adaptée à la nature du terrain par une étude géotechnique obligatoire. Cette étude devra spécifier, entre autres, les modalités de terrassement, de soutènement de talus, de construction du bâti et de drainage des parcelles par le projet. » en référence au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019

Risque sismique

La commune est concernée par le risque sismique.
Le porter à connaissance de l'Etat, annexé au PLU (pièce n°), indique qu'elle se situe dans une zone de sismicité faible.
A ce titre, de nouveaux textes réglementent la prise en compte du risque :

- Deux décrets du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- Un arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite "à risque normal" se répartissent en quatre catégories d'importance :

- La catégorie 1 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique
- La catégorie 2 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectif à usage d'habitation, commercial ou de bureaux de moins de 300 personnes, parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes)
- La catégorie 3 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)
- La catégorie 4 concerne les bâtiments dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la

défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable, ...)

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre aux normes suivantes :

Catégorie bâtiments	1	2	3	4
Règles en zone 2	Aucune exigence		Euro Code 8	Euro Code 8

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

Risque technologique PPRT

Le territoire de Solliès-Ville est soumis à des risques technologiques due à la présence de l'établissement militaire classé SEVESO seuil haut du dépôt de stockage de munitions du site de Tourris situé sur la commune voisine du Revest-les-Eaux.
Le site dispose d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté conjoint du ministre de la Défense et du préfet du Var du 6 mars 2014 qui instaure une servitude d'utilité publique. Celui-ci est annexé au dossier du PLU (pièce n° 6.2).

Une interprétation du périmètre de la zone à risque défini par le PPRT est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques qui délimitent des zones où :
- toute nouvelle construction est interdite ou subordonnée au respect de certaines prescriptions
- le préfet peut instaurer le droit de préemption urbain, un droit de délaissement des bâtiments, ou déclarer d'utilité publique l'expropriation d'immeubles en raison de leur exposition à des risques importants pour la vie humaine

Risque de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière le long de l'A57 et de la RD97 et par voie ferroviaire.

Enfin, la commune est traversée par la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Le Val – La Crau, de type DN250 et exploitée par GRT Gaz.

Cette canalisation de gaz fait l'objet d'une SUP, codifiée « I3 », annexée au dossier de PLU, qui réglemente strictement les constructions et les affouillements de terrain situés à proximité immédiate et soumet à déclaration les ouvertures de chantier.

Nuisances liées aux termites

La commune de Solliès-Ville est classée en zone contaminée par arrêté préfectoral du 26 octobre 2001.

A ce titre, les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites. A cet effet, une barrière de protection doit être mise en œuvre entre le sol et le bâtiment, à défaut il devra y avoir un dispositif de construction dont l'état est contrôlable.

Zones de Répartition des Eaux (ZRE)

deux Zones de Répartition des Eaux (ZRE).
Dans ces zones, les prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines supérieurs à 8 m^3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

Nuisances liées au bruit

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PBPI) par l'arrêté préfectoral du 21 juin 2016).

La lutte anti-vectorielle(moustiques)

ÉVITER LA STAGNATION DES EAUX DE PLUIE ET LA PROLIFÉRATION DES MOUSTIQUES

Compte tenu de l'implantation du moustique Aedes Albopictus, dit moustique tigre, dans le département depuis 2010, la présence d'eau stagnante constitue un risque de développement de cette espèce. Dans ce contexte, des précautions particulières sont à observer :
° Orientation particulière
Mettre en oeuvre une pente minimale de 2 % sur l'ensemble des toitures plates ou toitures-terrasses,
° Recommandations
- Privilégier l'utilisation de matériaux limitant la stagnation de l'eau et facilitant l'entretien.
- Mettre en oeuvre des aménagements et équipements qui ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux pluviales.
- Limiter à 72 heures maximum le temps de séjour pour tous les ouvrages de gestion des eaux pluviales. Tout volume mort ou de rétention sera intégré dans un complexe filtrant et drainant pour éviter toute stagnation d'eau accessible à la ponte.
- Concevoir les bassins de gestion des eaux enterrés de manière à ne pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques.
- Limiter la prolifération des moustiques dans les bassins de gestion des eaux à ciel ouvert par des mesures spécifiques (larvicide, création de courant, etc …) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons).

ARTICLE 6 – SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant du Gapeau a été approuvé par le Préfet du Var le 28 juillet 2021. Il constitue une déclinaison locale du SDAGE Rhône-Méditerranée et doit être compatible à celui-ci.
Le SAGE fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire aux principes de gestion durable de la ressource en eau, en particulier :

° la prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, et du patrimoine piscicole,
° la restauration de la qualité de l'eau, sa protection et la lutte contre toute pollution,
° la promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau,
° la valorisation de l'eau comme ressource économique, notamment par son stockage pour un usage partagé,
° le rétablissement de la continuité écologique.
Le SAGE du Gapeau vise donc à répondre aux forts enjeux liés à l'eau du bassin, du fait de son climat méditerranéen qui impacte le régime des cours d'eau, avec des étiages sévères en été et des crues violentes l'hiver, et de l'urbanisation croissante avec la coexistence de nombreuses activités (agriculture, tourisme et quelques industries) engendrent des pressions, qualitatives et quantitatives, sur les ressources en eau et les milieux aquatiques.
Le SAGE est constitué de deux documents principaux : le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et le Règlement.

Le PLU de Sollies-Ville prend en compte les Zones humides et espace de bon fonctionnement protégés pour des motifs d'ordre écologique et repérés sur plan, où sont interdits :
° toute nouvelle construction (dont extension),
° tout travaux (dont exhaussement et affouillement de sol, plantation ou dépôt d'espèces exotiques envahissantes) susceptible de drainer le sol ou d'en altérer le caractère de zone humide,
Y sont autorisés :
° les aménagement intérieurs et installations techniques des constructions existantes ;
° les travaux et constructions légères et démontables, liées et nécessaires à la valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux naturels ;
° Les travaux et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation est justifiée par une nécessité technique impérative, dont la surface non perméable correspond à 30 % maximum de l'unité foncière et pour lesquels toute destruction du milieu naturel devra faire l'objet de compensations conformes au SDAGE.

ARTICLE 7 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Application des règles des lotissements

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

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

Par ailleurs, conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme :
"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové." (...)

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

Application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même 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 ».*

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration

des parcelles, la topographie, les nécessités techniques ou le caractère des constructions avoisinantes et concernant les articles 4 à 9 des dispositions applicables aux zones.

ARTICLE 9 – CONFIGURATION GENERALE DES PARCELLES

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement ».

ARTICLE 10 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 11 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au plan local d'urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain
- Les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement 3ème échéance du Var (PPBE 3)
- Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)
- Les bois ou les forêts relevant du régime forestier
- Plan d'exposition aux risques naturels.
- - Projet du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Le zonage d'assainissement, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les

emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets

ARTICLE 12– LEXIQUE

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

Arbre à haute tige
Tout arbre à haute tige résineux, feuillu ou fruitier qui s'élève à une hauteur minimum de 1,80 mètre et dont la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol atteint au minimum 15 centimètres.

Accès
L'accès correspond :
- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte

Activité agro-sylvo-pastorale :
Activité relative à l'élevage, à l'agriculture et à la sylviculture.

Acrotère
Elément 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. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2m (exemple : bassin, étang, etc…), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

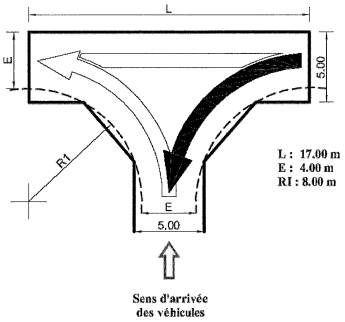
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les ICPE (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 (rubriques 3.2.6.0. et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration, en application de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement).

Aire de retournement

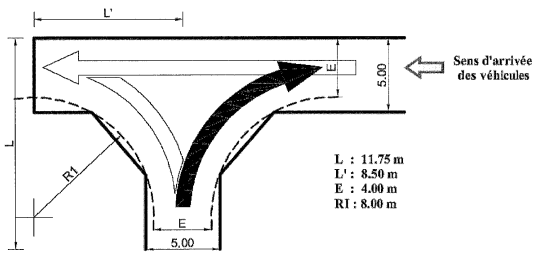
L'aire de retournement permet une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilite la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens de secours, réalisée sous forme de placette circulaire, un T ou un L de retournement.

Voie en impasse en forme de T en bout.



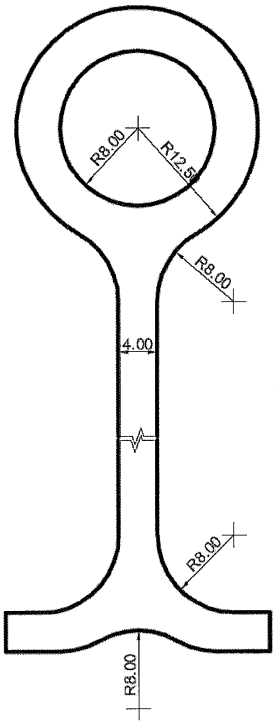
Ech : 1/200

Voie en impasse en forme de L en bout.



Ech : 1/200

Voie en impasse avec rond point en bout.



Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines. Il est fixé :

- Soit par un plan d'alignement
- Soit par un alignement individuel

Annexes
Une annexe est une construction accessoire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines et locaux liés, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ...

Les annexes ne sont pas considérées comme des lieux de vie et les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Attique
Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

Balcon
Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close. Il se distingue, dans sa destination, de l'annexe dans la mesure où il est destiné à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements, ...) et des activités (économiques, agricoles, sportives, culturelles, ...).

Bâtiments techniques (zone agricole)
Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation), y compris ceux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation (serres et locaux de préparation).

Cabanisation
Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

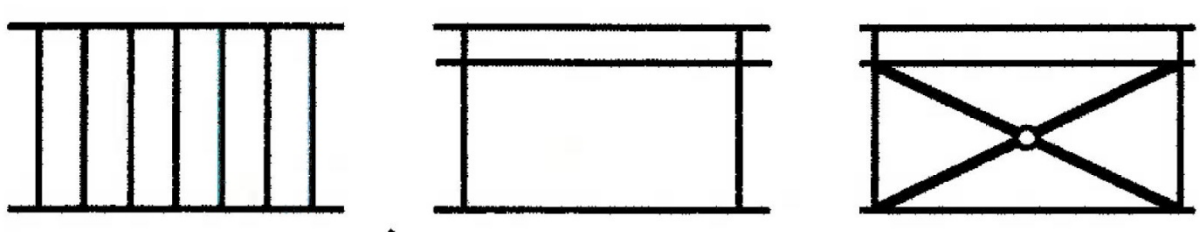
Caravane
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière
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.

Chaussée
Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

Claires-voies

Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires-voies

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
En revanche, ne constitue pas une clôture 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.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis a permis de construire ou à déclaration préalable (Cf. Article 4 du chapitre 2 du titre 1). Le règlement distingue :

- Le cas général : les bâtiments (construction principale et annexes).
- Les cas particuliers : autres constructions (piscines, murs, clôtures, terrasses, plateformes, etc.).

Construction existante

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

Sont considérées comme des constructions existantes régulièrement édifiées :

- Les constructions réalisées avant la généralisation du permis de construire (par la loi du 15 juin 1943)
- Les constructions n'étant pas soumises à autorisation à la date à laquelle elles ont été réalisées mais conformes aux règles de fond en vigueur
- Les constructions édifiées conformément à l'autorisation délivrée

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Cependant, ces dispositions ne sont pas applicables :

1°) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente.
2°) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
3°) Lorsque la construction est située dans un parc national créé ou dans un site classé, dans les conditions prévues par le code de l'environnement.
4°) Lorsque la construction est située sur le domaine public.
5°) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire.
6°) Dans les zones à l'intérieur desquelles, en application des plans de prévention de risques naturels prévisibles, toutes les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdits.

Corniche
Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Débord aval (génoise)
Partie inférieure de la toiture, implantée en avancée par rapport à l'alignement de la façade, limitée à 60 cm de débord.

Desserte
Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui lui sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Egout du toit
Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère (niveau haut de la dalle de couverture non compris l'étanchéité).

Eléments techniques
Souches de cheminées, édicules d'ascenseur, tourelles d'extraction, ventilation haute, Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), dispositifs de climatisation et/ou de chauffage, pompes à chaleur (liste non exhaustive).

Emplacements Réservés (ER)
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.

Emprise au sol
L'emprise au sol correspond à 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, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Pour plus de précisions concernant le calcul de l'emprise au sol, il convient de se référer à l'article 4.1 du chapitre 2 du titre 1.

Emprises publiques
Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, ...).

Espaces Boisés Classés (EBC)
Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

Espaces verts de pleine terre
Espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert.

Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondant à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)
Une habitation légère de loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.
Une HLL diffère des résidences mobiles de loisirs (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m².

Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Pour plus de précisions concernant le calcul de la hauteur totale, il convient de se référer à l'article 4.2 du chapitre 2 du titre 1.

Hors sol (piscine)
Piscine dont la hauteur maximale excède 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne l'implantation que leur fonctionnement.

Les Installations et Travaux Divers
Sont considérés comme installations et travaux divers :
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

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

Local accessoire
Un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

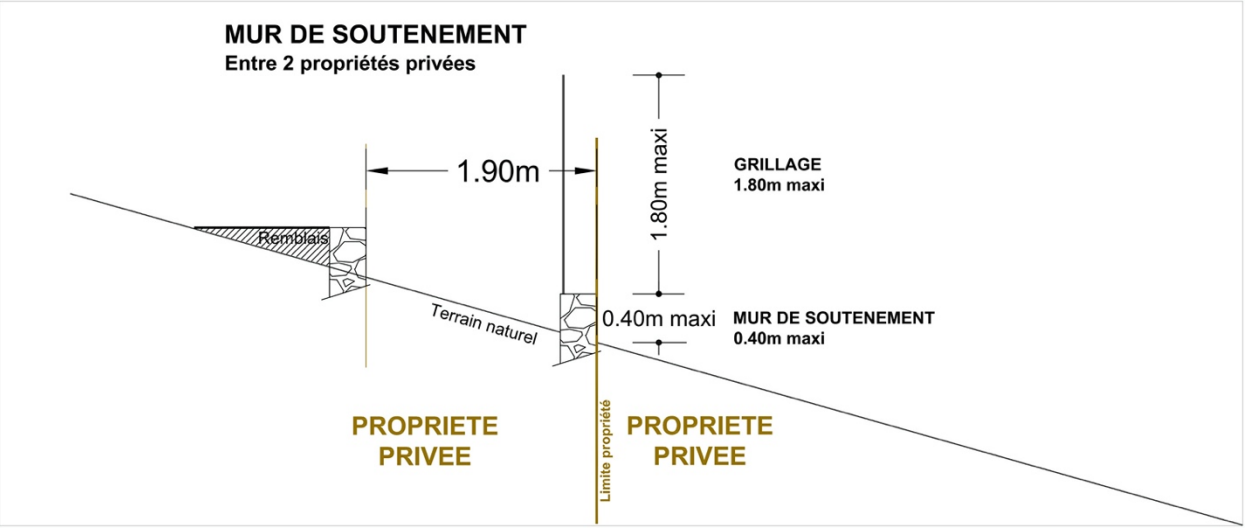
Logement de fonction (ou de gardiennage)
Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le fonctionnement des installations, activités ou équipements.

Mitoyenneté
La mitoyenneté qualifie ce qui est partagé sur deux propriétés, et qui est donc commun à chacune des deux entités. La mitoyenneté désigne ainsi la séparation entre les deux fonds (clôture, chemin, haie...)

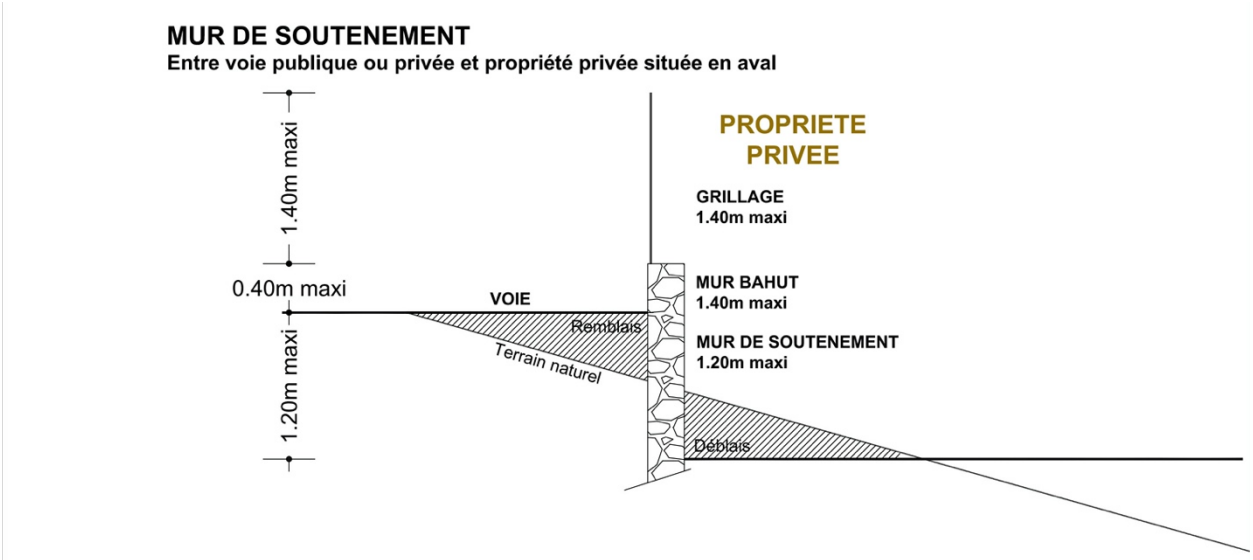
Mur de soutènement
Un mur de soutènement est un ouvrage qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols ne sont pas au même niveau.
Lorsque celui-ci est situé en limite séparative, il peut être assujetti aux dispositions relatives aux clôtures dès lors qu'il a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un remblaiement. La hauteur du mur de soutènement entre alors en compte dans le calcul de la hauteur globale de la clôture.
En revanche, le mur de soutènement qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété lors d'un déblaiement n'est pas assujetti aux dispositions relatives aux clôtures.

La hauteur des murs de soutènement créés sur les propriétés privées hors des zones situées à moins de deux mètres des limites de propriété est limitée à 1,50 mètre du terrain naturel pour limiter leur impact dans l'environnement.

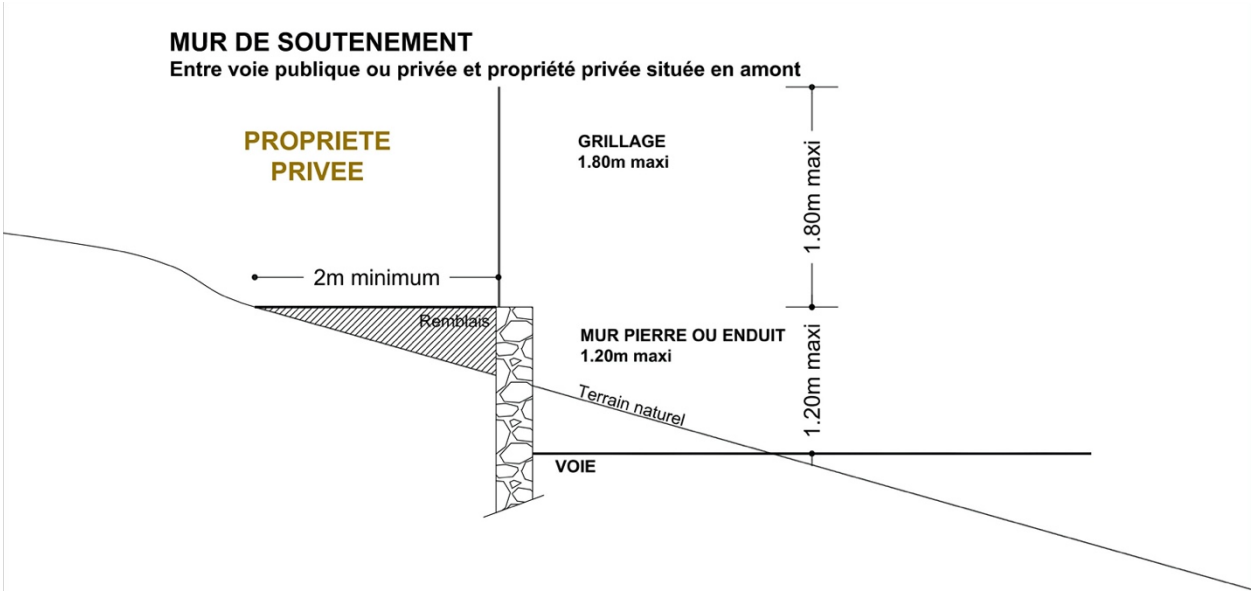
Entre deux propriétés privées
La hauteur des murs de soutènement créés entre deux propriétés privées est limitée à 0,60 mètre du terrain naturel pour limiter les surplombs d'une propriété sur l'autre.
Les clôtures éventuelles sont soumises au régime des clôtures à partir du haut du mur de soutènement.
Hauteur du remblai inférieur à 60 cm sur la limite de propriété et sur une largeur de deux mètres minimum.



Entre voie publique ou privée et propriété privée située en aval.
La hauteur des murs de soutènement créés entre voie publique ou privée et propriété privée située en aval de la voie est limitée à 1,20 mètre du terrain naturel et ne devra pas dépasser le niveau de la voie. Le mur bahut éventuel devra avoir le même aspect que le mur de soutènement.
Les clôtures sont soumises au régime des clôtures à partir du haut du mur de soutènement et doivent assurer la sécurité des personnes (garde-corps).



Entre voie publique ou privée et propriété privée située en amont.
La hauteur des murs de soutènement créés entre voie publique ou privée et propriété privée située en
amont de la voie est limitée à 1,20 mètre du terrain naturel à partir du niveau de la voie.
Les clôtures sont soumises au régime des clôtures à partir du haut du mur de soutènement sans mur bahut et doivent assurer la sécurité des personnes (garde-corps).
Remblai limité à la hauteur du mur de soutènement sur la limite de propriété et sur une largeur de deux mètres minimum.



Nu de façade

Le nu de la façade désigne la surface unie de la façade, d'après laquelle on détermine la distance d'implantation des constructions à respecter depuis les limites séparatives, les voies publiques,….

Résidence mobile de loisir (ou mobile-home)
Sont considérées comme résidences mobiles de loisirs (ou mobile-home), tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacé par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler. Une Résidence Mobile de Loisirs (ou mobile-home) devient une HLL dès lors qu'elle perd sa mobilité.

Retrait
On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Modénature
Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un bâtiment : travail en creux ou en relief, continu (génoises, corniches, moulures, ...) ou répétitif.

Ordre continu
Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)
Elément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- Un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité

- Un panneau solaire thermique produit de la chaleur

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)
Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et/ou de Résidences Mobiles de Loisirs (mobil-homes).

Pergola (ou treille)
Structure massive composée de poteaux de bois brut, peint, ou crépi, ou aluminium, encrés au sol, portant des traverses en bois ou aluminium, formant un couvrement à claire voie, adossée ou pas à la façade d'un bâtiment ou d'une construction (mur, ...).

Plate-forme
Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements (dont les trottoirs) et les terre-pleins s'ils existent.

Réhabilitation
Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Rénovation
Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Restanque
Mur de retenue des terres en pierres sèches.

Saillie
Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Services publics ou équipements d'intérêt collectif
Les services publics correspondent à des activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique. Les équipements d'intérêt collectif correspondent à des activités exercées par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément, concession…). Les services publics et les équipements d'intérêt collectif comprennent les destinations correspondant aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- Les constructions et installations nécessaires aux besoins du minitère des Armées
- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent du 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 à l'enseignement supérieur
- Les cabinets médicaux
- Les établissements pénitentiaires
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur), les cliniques, maisons de retraites (EHPAD)…
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements culturels et les salles d'art et de spectacle
- Les établissements sportifs
- Les lieux de culte
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication…) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets…)
- Les stations d'épuration

Sol naturel
Il s'agit du sol avant travaux, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Souche
Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Stationnement
Lieu réservé au stationnement des véhicules. Les dimensions de toute place de stationnement pour un véhicule léger ne peuvent être inférieures à 5 m de profondeur et 2,50 m de largeur (en cas d'implantation perpendiculaire ou en épi par rapport à la voie) ou 2,20 m (en cas d'implantation longitudinale par rapport à la voie).

Surface de plancher (SDP)
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 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 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables (moins de 1,80m).
- 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 les logements 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

Talus
Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Terrain (ou unité foncière, ou tènement)
Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Toitures en pente
La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

Toiture terrasse
La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.
La toiture terrasse peut-être accessible ou non.

Tropézienne
Terrasse de toit, aménagée en remplacement d'une partie de la toiture.

Unité foncière (ou terrain)
Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur lesquelles porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voies

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant une ou plusieurs propriétés.

- Une voie publique s'étend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
  Elle appartient au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire.
- Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tel les chemins ruraux.
- Les voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique sont assimilées à une limite séparative
- Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées à un alignement

ARTICLE 13 – DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans les tableaux ci-après. Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations.
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole** Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement** Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de services	**Artisanat et commerce de détails** Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION

Equipement d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement Recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement
	Etablissements de santé et d'action sociale Recouvre les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif(CINASPIC)

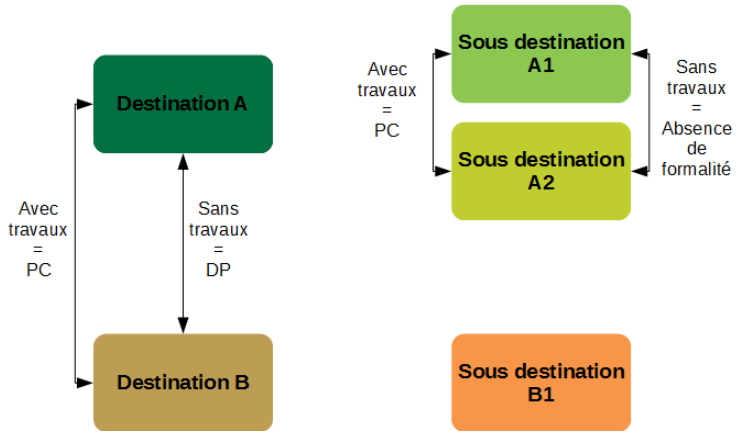
Sous réserve du respect des dispositions mentionnées à l'article 2 (section 1) de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés dans chaque zone.

En outre, les règles définies dans la section 2 de chaque zone ne s'appliquent pas aux CINASPIC, à l'exception de l'article 7 relatif aux stationnements, où des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être aménagées pour le fonctionnement des équipements et services précités.

Contrôle des changements de destinations

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Régime d'autorisation pour les changements de destinations et sous-destinations



CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

Rappels du Code de l'urbanisme :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par les articles L.113-1 et L 113-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

1.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux« Dispositions générales » (chapitre 1, article 11).

1.2 – Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en EBC sur les documents graphiques interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux « Dispositions générales » (chapitre 1, article 12).

2.2 – Isolement acoustique des constructions

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013et du 1er août 2014 ont délimité sur la commune de Solliès-Ville les tronçons affectés par les nuisances sonores causées par la voie ferrée Marseille – Vintimille, l'A57 et la RD97, infrastructures classées à grande circulation.

Dans ces tronçons, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans les arrêtés seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- une profondeur de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée, classée en catégorie 1, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche. Le tronçon concerné est situé à l'est de la commune.
- Sur une profondeur de 250 m de part et d'autre de l'A57, classée en catégorie 2, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Le tronçon concerné est situé à l'est de la commune.
- Sur une profondeur de 30 m de part et d'autre de la RD97, classée en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Le tronçon concerné est situé à l'est de la commune.

L'isolement acoustique à prévoir dans ces secteurs est précisé dans les arrêtés préfectoraux du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 1er août 2014 qui sont annexés au dossier de PLU (pièces n°7.8).

2.3 – Affouillements et exhaussements du sol

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

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

En outre, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles définies dans la section 2 chaque zone.

2.4 – Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

En dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre de l'axe de l'A57 et de la RD97 s'appliquent les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m à compter de l'axe de cette route départementale classée à grande circulation et dans une bande de 100 m à compter de l'axe de l'A57.

Toutefois, conformément à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :
«1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole,
4° Aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. »

En outre, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L.111-6 ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, sont justifiées et motivées au regard notamment *«des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Enfin, conformément à l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme : «*Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.* »

2.5 – Bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau

Une bande d'inconstructibilité d'une largeur de 5 m en zone urbaine (U), 10 m en zone agricole (A) et naturelle (N) sera respectée de part et d'autre des berges du Gapeau, du Petit Réal et 3m de part et d'autre de l'axe des vallats identifiés au PLU.

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Tout programme ou opération supérieur à 12 logements ou 800m² de SDP devra affecter au moins 30% du nombre total de logements à des logements aidés.
Le cas échéant, le nombre de logements aidés exigés est arrondi au nombre supérieur.

ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Emprise au sol des constructions

Le terme « constructions » recouvre à la fois le cas général (bâtiments) et de nombreux cas particuliers, tels que (liste non exhaustive) :

- Les HLL
- Les éoliennes
- Les pylônes, poteaux et statues
- Les piscines
- Les serres
- Les murs constitutifs d'un bâtiment
- Les caveaux et les monuments funéraires
- Les terrasses ou les plateformes, (dont la hauteur calculée à partir du sol naturel avant travaux est supérieur à 60 centimètres)
- Les ouvrages d'infrastructures, etc.

L'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme « *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, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, des encorbellements* ».

En outre :

- Sont exclus de l'emprise au sol :
  - Les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques de type murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons, …
  - Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, …) permettant l'accessibilité aux constructions.
- Sont exclus de l'emprise au sol, s'ils n'excèdent pas 60 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux :
  - Les bassins de rétention maçonnés
  - Les terrasses non couvertes et non fermées, sans système de garde-corps (dalles)
  - Les voies internes, les rampes et les trémies d'accès (sous-sol) aux constructions
  - Les piscines

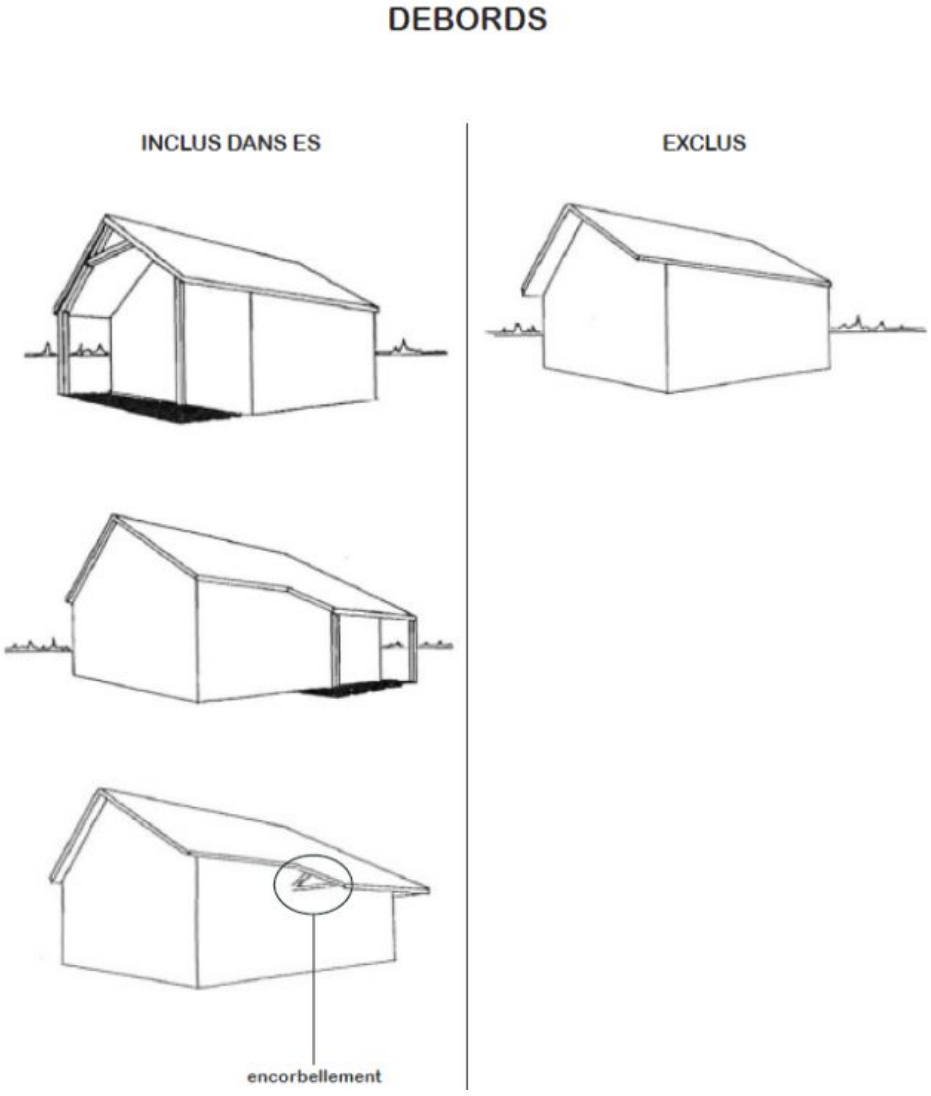
- A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :
  - L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
  - Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
  - Les constructions non totalement closes (auvents et abris de voiture couverts par des toitures imperméabilisées, …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux, …)

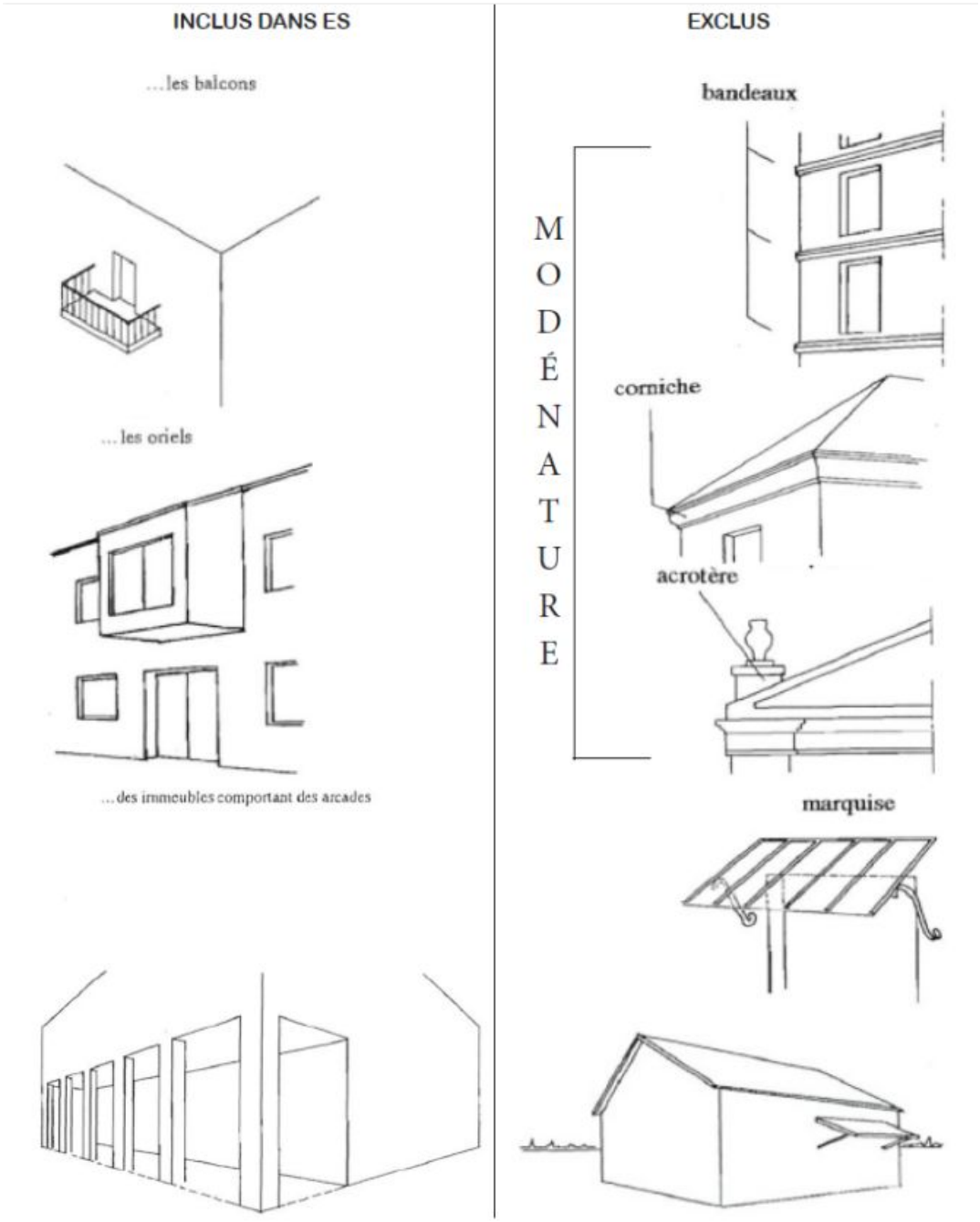
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, oriels, coursives, …)
- Les terrasses, rampes d'accès aux constructions, …, dans la mesure où leur hauteur au-dessus du sol naturel avant travaux est supérieure à 60 cm

De plus, les règles relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les illustrations présentées en pages suivantes permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol, ou ceux qui en sont, à l'inverse, exclus.
Dessin ci-dessous ES = Emprise au Sol

Inclus dans l'emprise au sol Exclus de l'emprise au sol





La notion d'emprise au sol reste toutefois applicable pour déterminer :

- le régime des autorisations d'urbanisme applicable en vertu des articles R.420-1 à R.420-9 du Code de l'urbanisme et notamment pour déterminer si les travaux relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable

- si le projet entraine la nécessité de recours à un architecte sur le fondement de l'article R.431-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« (…) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personne physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. »

4.2 - Hauteur des constructions

Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
Dans le cas où le terrain est excavé, la hauteur est mesurée verticalement depuis le niveau le plus bas de l'excavation, en façade aval.

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

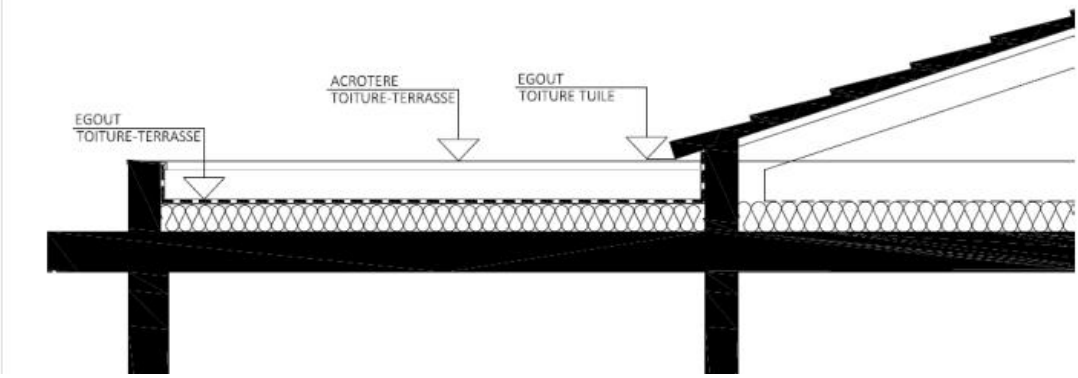
La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

Hauteur maximale

La hauteur entre l'égout du toit et le faitage ne doit pas excéder 3m.

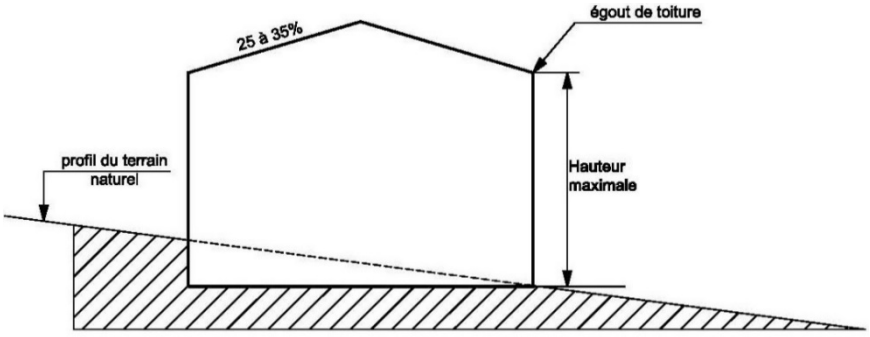
De façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites, la hauteur maximale des excavations entre le terrain naturel et le point le plus bas de l'excavation terrassée ne peut excéder 2,5 m dans le cas de terrains en pente.

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

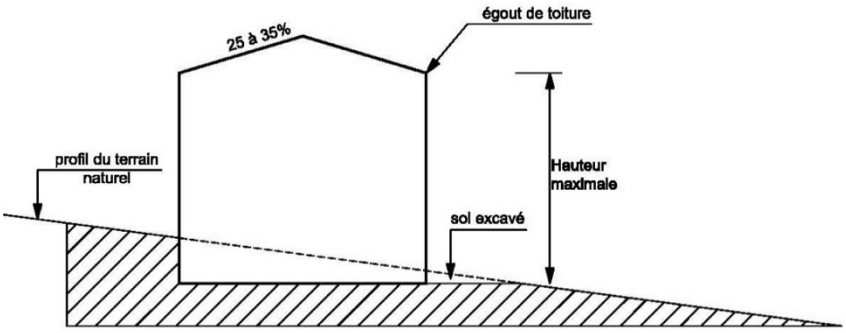


Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur totale :

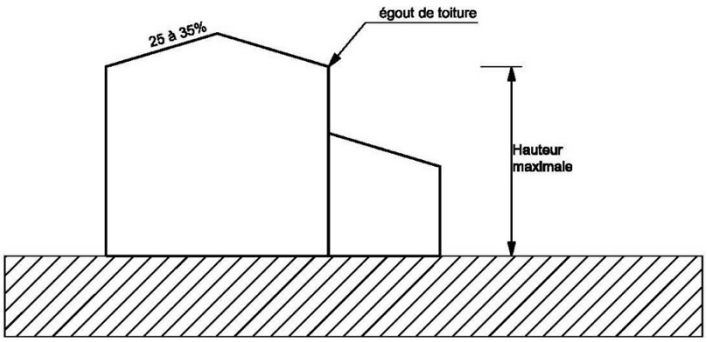
Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation et les garde-corps.



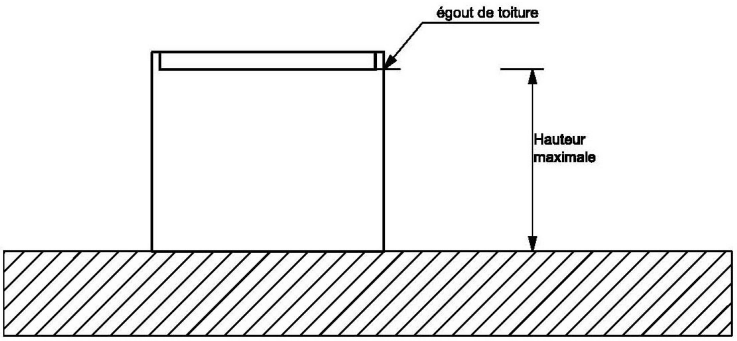
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction avec une toiture terrasse

ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

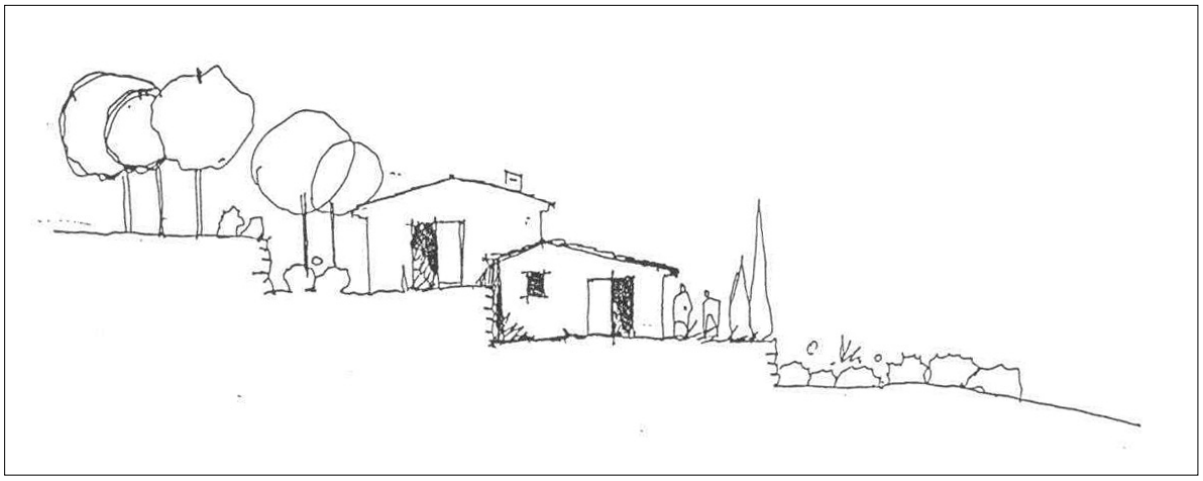
Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel et notamment :

Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Ces derniers doivent être strictement limités à la périphérie des constructions et des accès.
Dans tous les cas, les terrassements en déblais ne devront pas excéder une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel (mesure prise par rapport au niveau de la plateforme de terrassement).

Aucune excavation supérieure à 1,50 m ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades.
Les déblais excédentaires seront évacués vers les centres d'enfouissement adaptés à leur typologie.

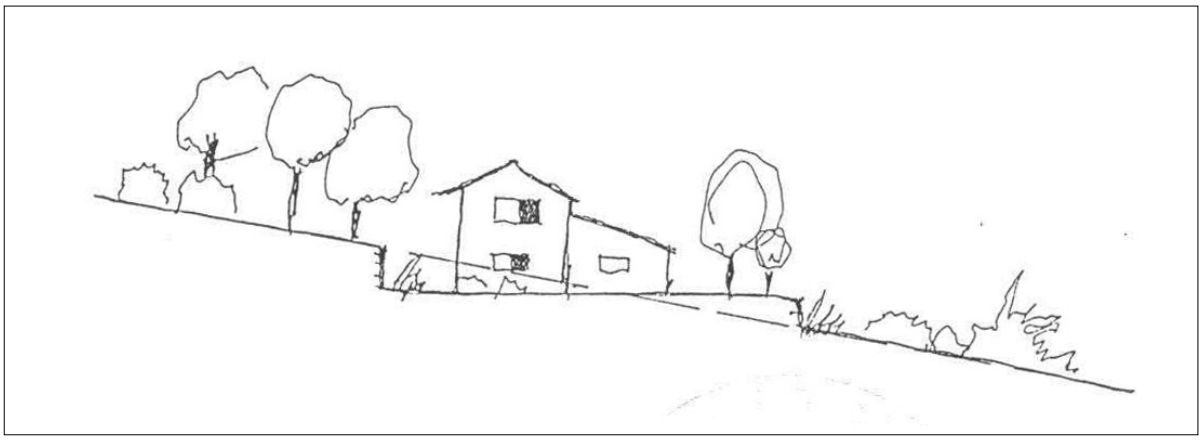
Dans le cas de terrain en pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrer à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais.

CAS D'ADAPTATION SUR PLUSIEURS RESTANQUES
Largeur minimum entre deux restanques : 3,00 mètres



Hauteur des restanques inférieure ou égale à 1,50 m

CAS D'ADAPTATION SUR UNE SEULE RESTANQUE
Largeur minimum entre deux restanques : 3,00 mètres.



Hauteur des restanques inférieure ou égale à 1,50 m.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones en pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 3 m.
Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Dans tous les cas, ils devront être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes.

Dans le cas ou certaines restanques existantes sur l'unité foncière d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont démolies, une reconstruction à l'identique est autorisée.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits et leur composition doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie. Les clôtures sont également concernées.

Les piscines doivent faire l'objet d'un traitement paysager adéquat.

5.2 – Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et des règlements des lotissements, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités.

- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- les pompes à chaleur
- les brise-soleils

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architect Dans la mesure du possible, tout projet d'aménagement et de construction sera élaboré au regard des préoccupations environnementales et en particulier d'économies d'énergie. Ainsi, il est notamment prescrit :
- de respecter les principes d'une conception bioclimatique ;
- d'envisager le recours en énergie renouvelable, ici avec du bois-énergie et/ou de l'énergie solaire. »
La conception bioclimatique est définie comme :
« Conception architecturale :
- qui utilise au mieux les caractéristiques du site d'implantation pour capter au maximum les apports solaires, tout en se protégeant des surchauffes estivales et des vents dominants (par son implantation, son orientation, le recours aux énergies renouvelables, à l'eau de pluie et aux matériaux locaux et biosourcés...) ;
- qui minimise les besoins en chauffage et en éclairage artificiel et évite de recourir à la climatisation (par sa compacité, son isolation, un ratio optimum de surfaces vitrées, ses débords de toiture, ses plantations, protections solaires passives, végétalisation…). »urale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant et tout particulièrement dans le site classé du village et le site classé du Coudon.

En outre, pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, dans la limite de 30 cm d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 4.2 du règlement de chaque zone, relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.

5.3 – Monuments historiques

Le classement au titre des Monuments Historiques concerne des sites protégés du fait de leur intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. Les ruines du Château des Forbins et l'Eglise Saint-Michel l'Archange sont identifiés comme Monuments Historiques.

Conformément à l'article L.621-27 du Code du patrimoine, le classement entraine l'obligation pour les intéressés de ne procéder à aucune modification du site sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention. Cette déclaration préalable est adressée au Préfet du département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les travaux autorisés en application de l'article L. 621-9 du Code du patrimoine s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des Monuments Historiques.

De plus, les permis de construire seront, dans un rayon de 500 m autour de ces Monuments, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Une servitude rappelant ces dispositions est annexée au dossier du PLU, et retranscrite dans les documents graphiques.

5.4 – Site classé : Massif du Coudon

Le classement concerne des sites remarquables, généralement à dominante naturelle, dont le caractère, notamment paysager, doit être rigoureusement préservé.
Le massif du Coudon est identifié comme un site classé (n°93C83053).

Conformément à l'article L. 341-10 du Code de l'environnement, le classement entraine une interdiction de destruction ou modification de leur état ou de leur aspect, sauf autorisation suivant les textes en vigueur.

Les procédures de demande d'autorisation de travaux en site classé sont régies par les articles R. 341-10 à R. 341-13 du Code de l'environnement.

5.5 – Dispositions particulières au patrimoine bâti

Le règlement identifie le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques est détaillée dans les tableaux ci-dessous.

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite. Les travaux sur constructions existantes doivent présenter la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasitaires)

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité

- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment

- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs

- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable

- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte) la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés

- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille…)

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements…) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site

- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié

En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.
Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé.

Tableau d'identification du patrimoine bâti référencé

	Elément du patrimoine	Référence sur zonage	Localisation
Monuments Historiques	Ruines du Château des Forbins	1	Village
	Eglise Saint-Michel l'Archange	2	
Patrimoine religieux	Chapelle Notre-Dame du Défens	3	Route des Selves
	Oratoire Notre-Dame des Sept Douleurs	4	
	Chapelle Immaculée Conception (grand séminaire)	5	Domaine de La Castille
	Oratoire Sainte-Marie-Madeleine	6	
	Oratoire Notre-Dame dans jardin privé	7	Village
	Oratoire Saint-Jean-Baptiste	8	Col Saint Jean
	Oratoire Saint-Antoine de Padoue	9	Les Escabrielles
	Oratoire Saint-André Saint-Joseph	10	Les Aiguiers
Patrimoine local	Musée du Vêtement Provençal	11	Village
	Lavoir place Victor Hugo	12	
	Porte de Saint-Roch	13	
	Lavoir du Font d'Avaou	14	
	Château de la Castille	15	Domaine de La Castille
	Musée Jean Aicard	16	Village
	Fontaine aux trois têtes place léon Vérane	17	
	Croix de Mission rue Pistolesi	18	
	Croix de Mission rue Marseillaise	19	
	Monument aux morts	20	
	Monuments au morts militaires	21	
	Pont des Daix	22	Les Daix
	Pont Neuf	23	Le Pont Neuf

Tableau d'identification du patrimoine hydraulique

	Elément du patrimoine	Référence sur zonage	Localisation
Patrimoine hydraulique	Canaux	-	La plaine

5.6 – Dispositions particulières au patrimoine paysager

Le règlement identifie le patrimoine paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques est détaillée ci-dessous.

D'une manière générale, les travaux engagés à proximité ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. De même, les arbres remarquables en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la

sécurité des personnes et des biens (risque de chute, notamment) pourront être remplacés par des sujets de même essence et de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tableau d'identification des éléments du patrimoine paysager, localisés non référencés

	Elément du patrimoine	Référence sur zonage	Localisation
Patrimoine paysager	Parcs et jardins	24	Village - La Burlère
	Calade / aire caladée	25	
	Alignements d'arbres	26	Domaine de La Castille
	Berges du Gapeau	-	La plaine
	Murs de la carraire	28	Les Colles

5.7 – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Aucun bâtiment ou groupe de bâtiments n'est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

5.8 – Dispositions particulières au patrimoine archéologique

Sur la commune de Solliès-Ville, le site du Village a été défini comme zone archéologique par arrêté préfectoral du 29 avril 2010. A l'intérieur de cette zone, dont le périmètre est annexé au dossier (pièce n° 7.12), tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir ou de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région, afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions fixées par le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Service régional de l'Archéologie
21-23 boulevard du Roi René
13617 Aix-en-Provence Cedex

Hors de cette zone, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art. L.522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entrainer l'application du Code du patrimoine (article L.531-14).

En outre, conformément à l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

Un Oppidum ligure existe sur la commune au lieu-dit des Défends, il fait l'objet d'un emplacement réservé ER N° 8.

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis correspondent à la surface du terrain non occupée par :
- les constructions générant une emprise au sol
- les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès
- les constructions souterraines
- les piscines (y compris leurs plages), bassins, plans d'eau, bassins de rétention des eaux pluviales
- les terrasses non couvertes et non closes
- les aires de jeux réalisées en matériaux perméables
- les jeux de boules aménagés à cet usage
- les aires de stationnement réalisées en dalles alvéolées végétalisées dans la limite de 50% des aires de stationnement imposées à l'article 7 de chacune des zones perméables
- les plages de piscines réalisées en caillebottis ou tous autres matériaux perméables

En matière d'espaces verts et plantés, le règlement exige que la surface d'espaces verts soit en pleine terre et la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau.

En outre, tout arbre à haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence peu consommatrice en eau et non invasive.

Enfin, en bordure du domaine public routier départemental, les propriétaires riverains sont tenus de respecter, pour les plantations, les distances suivantes :
- 3 m pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 m
- 2 m pour les autres arbres

Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public routier. Le Département peut imposer des prescriptions particulières motivées, par Arrêté du Président du Département vis à vis des propriétaires :
- dans le cadre de la politique d'amélioration de la Sécurité Routière concernant les obstacles latéraux, en imposant une distance minimum pour les nouvelles plantations de 7 m du bord de chaussée, selon la configuration des lieux
- à proximité d'un carrefour ou d'un virage

L'éclairage extérieur doit être orienté vers le sol, d'une couleur et puissance adaptées afin de minimiser la gêne pour la biodiversité environnante.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales et modalités

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :
- un projet de construction
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis

Sauf contrainte technique dûment démontrée, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services techniques de la commune peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 100 m.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci-avant, le nombre d'emplacements de stationnement sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de sa fréquentation.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,…), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

Les entrées des garages ouverts sur la voie publique doivent être fermées par une porte respectant les prescriptions architecturales de la zone concernée.

7.2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

A l'exception de normes spécifiques précisées à l'article 7 du règlement de chaque zone, les normes de stationnement des véhicules motorisés sont définies dans le tableau ci-dessous. Les dimensions de toute place de stationnement pour un véhicule léger ne peuvent être inférieures à 5 m de profondeur et 2,50 m de largeur (en cas d'implantation perpendiculaire ou en épi par rapport à la voie) ou 2,20 m (en cas d'implantation longitudinale par rapport à la voie).

En cas de changement d'affectation d'un garage, les normes de stationnement restent applicables ; les places de stationnement doivent donc être aménagées par ailleurs.

<table>
<tr><th rowspan="2">Destinations</th><th rowspan="2">Sous-destinations</th><th colspan="3">Obligations minimales</th></tr>
<tr><th>UA</th><th>Autres zones U</th><th>A et N</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="3" rowspan="2">Selon les caractéristiques du projet</td></tr>
<tr><td>exploitation forestière</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Habitation</td><td rowspan="4">Logement</td><td rowspan="4">1 place / T1 et T2
2 places au delà</td><td>1 place pour les T1</td><td rowspan="4">2 places / logement</td></tr>
<tr><td>2 places pour les T2</td></tr>
<tr><td>3 places pour les T3</td></tr>
<tr><td>4 places pour les T4 et plus</td></tr>
<tr><td>Résidences séniors</td><td colspan="2">1 place / logement</td><td>1 place / logement</td></tr>
<tr><td>Logement social</td><td colspan="2">1 place / logement</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce</td><td colspan="2">1 place / 20 m2 de SDP</td><td rowspan="5">-</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="2">1 place / 10 m² de salle de restauration</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td colspan="2">Selon les caractéristiques du projet</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td colspan="2">1 place / 20m2 de SDP</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td colspan="2">1 place / chambre
+1 place / 10 m² de restauration</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Equipement d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des admin publiques et assimilés</td><td colspan="3" rowspan="7"></td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des admin publiques et assimilés</td></tr>
<tr><td>Etablissements d'enseignement</td></tr>
<tr><td>Etablissements de santé et d'action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d'arts et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Equipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</td><td>Industrie</td><td colspan="2" rowspan="3">Selon les caractéristiques du projet
plus 1 place / 20 m² de SDP de bureau</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td></tr>
<tr><td>Bureau</td></tr>
</table>

7.3 - Vélos

L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitations et de bureaux.

La surface doit représenter au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation et 1,5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail…), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la topographie, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. A ce titre, des aménagements adéquats pourront être réalisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies est mesurée en dehors des bandes de stationnement, fossés et accotements nécessaires au bon fonctionnement de la voie.
Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 m.

Pour les voies desservant plus de 4 logements la largeur minimum est portée à 5,5 m pour permettre le croisement des véhicules.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement des véhicules.
Pour les voies publiques ou privées existantes, en cas d'augmentation du nombre de logements desservis au-delà de 4, des aires de croisement doivent être aménagées tous les 100 mètres maximum.

Dans le cas de voie en impasse existante, en cas d'augmentation du nombre de logements desservis au-delà de 4, une aire permettant le retournement ou de manœuvre sera aménagée.
Les aménagements sur les propriétés privées seront conçus pour permettre le stationnement et le retournement des véhicules.

Les pistes forestières ne peuvent avoir une largeur inférieure à 4 m.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Dispositions générales

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

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

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

9.2 – Eau potable

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées en zone agricole et naturelle peuvent être alimentées par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

Ressource privée
L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine).

Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.), l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

9.3 – Eaux usées

Dans tous les cas, la gestion des eaux usées doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) annexé au plan local d'urbanisme (pièce n° 8.5).

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public, suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes (pièce n° 8.2).
Un dossier spécifique doit-être déposé auprès de la mairie afin d'obtenir une autorisation préalablement au dépôt du permis de construire.

La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations
en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

9.4 – Eaux pluviales et ruissellements

A défaut de Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP), le PLU s'aligne sur les règles fixées par la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var en matière de compensation liées à l'imperméabilisation des sols. Ces règles sont annexées au présent règlement (annexe n°2).

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux ou bien de provoquer des désordres sur la voie publique.

Pour les projets de constructions neuves des aménagements permettant la récupération des eaux de pluie seront prévus.

9.5 – Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la communauté de communes.

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux du Var (PPGDND), qui coordonne les actions à mener sur le territoire en vue d'assurer la gestion des déchets non dangereux, a été arrêté le 22 octobre 2015. Il est joint au dossier d'annexes (pièce n° 7.13).

9.6 – Défense incendie

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux « Dispositions générales » (chapitre 1, article 5 : Risque de feux de forêts).

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

<u>Rappel :</u> les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond au village. Il s'agit d'une zone dense à caractère central, principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisance pour le voisinage.

Les constructions sont édifiées en ordre continu et il convient de préserver le caractère architectural de la zone, où sont notamment implantés les ruines du château des Forbins et l'église Saint-Michel l'Archange, classés à l'inventaire des Monuments Historiques.
A ce titre, dans un rayon de 500 m autour de l'église Saint-Michel et des ruines du château des Forbins, toutes les demandes d'autorisation ou de travaux seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

Elle comprend :

- un secteur UAa qui correspond aux hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Daix, des ~~Sauvans et du Pont Neuf~~
- ~~un secteur UAb qui correspond à quelques constructions appartenant au hameau de la Tour, dont la majeure partie est localisée sur la commune de Solliès-Pont~~

Elle comprend également des secteurs soumis aux risques mouvement de identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° 6.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UA-2
- les ICPE autres que celles visées à l'article UA-2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins…
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme
- les bâtiments agricoles
- les exploitations forestières
- les locaux industriels

ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :
- de constituer des activités ou services liés au fonctionnement de la zone
- de ne pas présenter de risque d'incendie ou d'explosion
- de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant

Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiées sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD97, l'A57 et la voie ferrée sont autorisées, à condition de présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 figurant en annexe (pièce n°7.8).

ARTICLE UA-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol

Sans objet.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales doit être sensiblement égale à la hauteur de la construction attenante existante la plus élevée, à 1 m près.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 m à l'égout du toit.
Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m.
~~Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions ne peut dépasser 6 m.~~

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions.

Tout découpage foncier doit maintenir par rapport aux constructions existantes les prospects exigés par le règlement du PLU pour les constructions nouvelles.

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions, pour tenir compte de la topographie ou respecter la végétation existante. Les distances de retrait sont alors

fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet
- Dans le cas de reconstructions sur des emprises préexistantes

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles et la longueur sur la rue, peuvent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux d'une limite latérale à l'autre dans une bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue).

Au-delà de la bande de 15 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15 m, les constructions peuvent :
- soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale, mesurée à partir du point le plus bas, n'excède pas 3,50 m sur cette limite.
- soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m
- soit être reconstruits sur emprises préexistantes

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture archaïque est interdit.

5.1.2. Dispositions particulières

a) Façades

Revêtements muraux :

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
Sont interdites : les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable et présenteront un grain fin (finition frottassée ou lissée).
Couleur choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue.
Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.
Leur localisation sera dans tous les cas, étudiée avec les services compétents de la commune.

De même, les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume bâti à l'intérieur de niches accessibles à partir de volets en bois persiennés, traités en harmonie avec la façade.

Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. De même, les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les façades ou dans les clôtures en harmonie avec celles-ci. Les coffrets doivent être fermés par un volet identique à ceux des constructions.

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Percements :

Les ouvertures existantes doivent être en général conservées.
Les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.

En cas d'ouvertures nouvelles, celles-ci doivent être de dimensions et de proportions semblables à celles du village (proportions plus hautes que larges et hiérarchie des ouvertures décroissantes vers le haut).
Cependant, cette prescription n'est pas applicable aux locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Seules les portes fenêtres à garde-corps en tableau sont autorisées.

Menuiseries, volets, portes de garage :

Les menuiseries extérieures doivent être de proportions « traditionnelles », peintes d'une couleur choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.
Les portes de garage et les volets seront de type « traditionnel ».

Les volets pliants sont interdits. En rez-de-chaussée, les volets roulants et les grilles pourront être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité commerciale, d'aspect traditionnel et disposés en retrait de la devanture, à l'intérieur des locaux.

Balcons :

La réalisation de balcons est interdite.

b) Toitures

Pentes :

Les toitures sont simples et à deux trois ou quatre pentes. Dans les terrains en pente, les toitures mono-pente sont autorisées dans la mesure où elles sont dans le même sens que terrain naturel.
Les toitures terrasses générales sont proscrites.
La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type « canal » de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes.
Les tuiles plates, mécaniques et romanes ainsi que plaques fibro-ciment ou autres sont interdites.
Les fenêtres de toit doivent être de dimensions réduites et être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

Les terrasses en toiture sont interdites.
Seules peuvent être autorisées les terrasses sous toiture sous forme de « séchoirs » à condition que les génoises existantes soient préservées.

Débords avals de la couverture :

Ils doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise.
Dans ce dernier cas, seule la tuile ronde de type « *canal* » peut être utilisée pour la réalisation des génoises.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement, sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

c) Panneaux solaires

Des installations techniques telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées sur les toitures à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture, concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces toits et être peu visibles depuis l'espace public et qu'aux abords de monuments historiques, en site classé, elles soient susceptibles de porter atteinte à la perception lointaine de la nappe de toitures du village.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc…).

Les clôtures nouvelles seront constituées de murs pleins traités comme les bâtiments ou comme les murs anciens en pierre de pays.
Leur hauteur est limitée à 1,80 m.
Les murs le doivent être en pierres ou enduit de la même manière que le bâtiment principal

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les murs de clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.
Les coffrets doivent être fermés par un volet identique à ceux des constructions.
Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant un grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.
S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

ARTICLE UA-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et planté.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

ARTICLE UA-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.
Les garages en rez de chaussée doivent rester libres et accessibles aux véhicules de manière à permettre d'assurer la pérennité du stationnement : pas de changement de destination.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Tout nouvel accès sur la RD 97 est interdit.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil,
les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface), ainsi qu'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.
A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante : Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner.

9.2.3 - Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.4 – Réseaux divers

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisance pour le voisinage.

Il s'agit d'une zone localisée au piémont du village ainsi qu'autour des hameaux des Aiguiers, du Logis Neuf, des Sauvans et des Daix.

Dans la plaine, elle comprend un secteur inondable représenté par l'enveloppe en bleue sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Porter A Connaissance (PAC) relatif aux risque d'inondation joint en annexe (pièce n°7.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

De même, elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° 6.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

Il est rappelé qu'un réseau d'irrigation composé de plusieurs canaux comme élément du patrimoine à préserver. L'entretien des canaux ouvre droit à une servitude de passage, de même, tous travaux susceptibles de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Canal des Sauvans et des Penchiers.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UB-2
- les ICPE autres que celles visées à l'article UB-2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins…
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme
- les caravanes
- les bâtiments agricoles
- les exploitations forestières
- les locaux industriels

ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :
- de constituer des activités ou services liés au fonctionnement de la zone
- de ne pas présenter de risque d'incendie ou d'explosion
- de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant

Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiées sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD97, l'A57 et la voie ferrée sont autorisées, à condition de présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 figurant en annexe (pièce n° 7.8).

ARTICLE UB-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions pour l'habitation est limitée à :

12 % de la superficie de l'unité foncière en zone UB

En cas de deuxième niveau son emprise sera limitée à 50 % de celle du niveau principal.

Pour les garages et abris voiture une emprise supplémentaire de 30 m2 peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrasses couvertes et les porches une emprise supplémentaire de 20 m² peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,5mètre par rapport au terrain naturel.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante et dans la limite de 30 % pour les constructions existantes à usage de services existants sans changement d'affectation.

Toutefois ne sont pas soumis aux règles concernant l'emprise au sol les équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les bâtiments publics.

4.1.2 - Hauteur des constructions

4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 6 m. Si la pente générale du terrain est supérieure à 12 %, elle est limitée à 4,50 m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur maximale des constructions est rehaussée de 0,50 m.

La projection frontale de la construction, prise au pied de la façade la plus aval au faitage le plus élevé de la construction ne devra pas dépasser 9 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. De même, une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'une reconstruction sur des emprises préexistantes.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement ».

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Sauf en cas de marge de recul portée au plan toute construction doit respecter un retrait de :
- 100 m de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A57
- 35 m de l'axe de la RD 97
- 20 m de l'axe de la RD 67
- 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, excepté de part et d'autre de l'autoroute A57 et de la RD97, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions, pour tenir compte de la topographie ou respecter la végétation existante. Les distances de retrait sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet
- à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements
- pour les garages dans le cas de terrains en pente, à condition que l'implantation proposée ne constitue pas une gêne pour la circulation publique
- dans le cas de reconstruction sur des emprises préexistantes
- Pour les constructions à usage de service et de commerce existante à la date de publication du PLU.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les piscines doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.
Pour les piscines, la distance se mesure à partir de l'aplomb du bassin.

L'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative n'est pas autorisée.

De même, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les extensions à usage d'habitation des constructions existantes doivent obligatoirement être contiguës.
Les annexes des constructions peuvent être édifiées de manière non contiguë à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 m.

L'implantation des piscines par rapport aux autres constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UB-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

5.1.2. Dispositions particulières

a) Façades

Revêtements muraux:

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
Sont interdites : les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue ou sur la voie publique.
Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront pas être visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les façades ou les clôtures en harmonie avec celles-ci.
Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Percements :

Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Toitures

Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.
Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.

Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.
La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type *« canal »* ou romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

L'aménagement de terrasses accessibles est autorisé.
Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de la toiture.
Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum)comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m.
Le grillage doit être doublé d'une haie vive.
Le mur bahut doit comporter des ouvertures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 m afin de le rendre perméable à la petite faune.
L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1, 80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens, ou pour des raisons acoustiques.
Dans tous ces cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée qui devra être entretenue par le pétitionnaire.
. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.
Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces. La couleur des grillages conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur mesurée au niveau de la voie. Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 m au maximum à l'aplomb de la restanques suivante.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

Les panneaux en béton moulé, bois, pvc… dits « décoratifs » sont interdits.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

ARTICLE UB-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et planté.
Ils doivent couvrir au moins 25% de la superficie du terrain.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée à la nature du sol et aux conditions climatiques locales.

Un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées.
Toutefois, si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.
A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes (pièce n°8.2).
Préalablement à toute demande de permis de construire une demande d'installation de dispositif autonome devra être adressée **à la commune qui transmettra** au SPANC pour approbation.

9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface), ainsi qu'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante : Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner sur la voie publique.

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privés (caniveau à grille, réseau en contrepente…).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

9.2.3 - Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.4 – Réseaux divers

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisance pour le voisinage.
Sur les reliefs calcaires, les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu pour préserver le caractère paysager de la commune de Solliès-Ville.

Elle comprend :

- un secteur UCa partiellement raccordé au réseau collectif d'assainissement
- un secteur UCb de densité moins importante, non raccordé au réseau collectif d'assainissement
- un secteur UCc non raccordé à l'assainissement collectif, localisé dans la plaine
- un secteur UCd de densité plus importante

Elle comprend également un secteur inondable représenté sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°7.2) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

De même, elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n°6.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

Il est rappelé qu'un réseau d'irrigation composé de plusieurs canaux est identifié sur le plan de zonage comme élément du patrimoine à préserver.

L'entretien des canaux ouvre droit à une servitude de passage, de même, tous travaux susceptibles de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Canal des Sauvans et des Penchiers.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UC-2
- les constructions à usage hôtelier, de restauration et de commerce
- les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt commercial et industriel, autres que celles mentionnées à l'article UC-2
- les ICPE autres que celles nécessaires aux services d'intérêt collectif
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins…
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme
- Les caravanes
- les bâtiments agricoles autres que ceux mentionnés à l'article UC-2

ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement, et s'ils sont strictement nécessaires à l'assise et à l'accès des constructions y compris les piscines.

En zone UCc et à condition qu'ils abritent une activité existante à la date d'exécution du PLU, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage d'activités sont autorisées dans la limite des droits à bâtir fixés sur la zone.

Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiées sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD97, l'A57 et la voie ferrée sont autorisées, à condition de présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 figurant en annexe (pièce n°7.8).

ARTICLE UC-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

5% de la superficie de l'unité foncière en zone UC (les Combes)
5 % de la superficie de l'unité foncière en zone UCa (Les Escabrielles)
5 % de la superficie de l'unité foncière en zone UCb (Les Selves – La Colle)
7 % de la superficie de l'unité foncière en zone UCc (Les Penchiers) et UCd (Saint Loup)

Dans les zone UC, UCa, UCc, en cas de deuxième niveau son emprise sera limitée à 50 % de celle du niveau principal. Dans les zones UCb et UCd, dans le cas où la pente du terrain est inférieure à 12%, l'emprise d'un deuxième niveau sera limitée à 30% de celle du niveau principal. Dans le cas où la pnte est supérieure à 12 % un seul niveau est autorisé dans les zones UCb et UCd

Pour les garages et abris voiture une emprise supplémentaire de 30 m2 peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,50 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrasses couvertes et les porches une emprise supplémentaire de 20 m2 peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,50 m par rapport au terrain naturel.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante et dans 30% pour les constructions à usage de service existantes et ce sans changement d'affectation, la hauteur y est limitée à 3,5 m.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 6 m sauf si la pente générale du terrain est supérieure à 12%, auquel cas la hauteur ne peut excéder 4,50 m.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, la hauteur maximale des constructions est rehaussée de 0,5 m.

Dans tous les cas, la projection frontale de la construction, prise au pied de la façade la plus aval au faitage le plus élevé de la construction ne devra pas dépasser 9 m. Dans les zones UCb et UCd, sera limitée à 7m.

Toutefois ne sont soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. De même, une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'une reconstruction sur des emprises préexistantes.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement ».

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit respecter un retrait de :
- 100 m par rapport au bord de la chaussée la plus proche de l'A57
- 15 m de l'axe de la RD 258
- 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- pour améliorer l'inscription dans le site de certaines reconstructions, respecter la végétation existante ou regrouper les espaces non construits lorsqu'ils sont bien exposés
- à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements
- pour les garages dans le cas de terrains en pente, à condition que l'implantation proposée ne constitue pas un gêne pour la circulation
- dans le cas de reconstruction sur des emprises préexistantes
- Pour les constructions à usage de services existantes à la date de la publication du PLU

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.
Pour les piscines, la distance se mesure à partir de l'aplomb du bassin.

L'édification de bâtiment jouxtant la limite séparative est n'est pas autorisée.

De même, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements approuvés à la date d'exécution du PLU pour tenir compte des règles figurant dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les extensions à usage d'habitation des constructions existantes doivent obligatoirement être contiguës.

Les annexes des constructions peuvent être édifiées de manière non contiguë à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 m.

L'implantation des piscines par rapport aux autres constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UC-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales, des façades et toitures des constructions

5.1.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

5.1.2. Dispositions particulières

a) Façades

Revêtements muraux:

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux traditionnels régionaux, identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades sur rue ou sur la voie publique.
Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci ne devront pas être pas visibles à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.
Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Percements :

Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Toitures

Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées ou quatre pentes sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.
Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.
Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.
La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « *canal* » ou romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture (type « tropéziennes ») peut être autorisé.
Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de la toiture.
Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles souples et larges comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m.
Le grillage doit être doublé d'une haie vive,
Le mur bahut doit comporter des ouvertures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 m afin de le rendre perméable à la petite faune.
L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.
L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite.
Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1, 80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens, et raisons acoustiques.
Dans ces cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée qui devra être entretenue par le pétitionnaire.
Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Les niches compteur, eau électricité… ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de clôture. Ces modalités doivent apparaître sur le plan masse et sur une façade sur voie.

Dans tous les cas, les murs le doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces. La couleur des grillages sera conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum l'aplomb de la restanque suivante.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

Les panneaux en béton moulé, bois, pvc…dits « décoratifs » sont interdits.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.
S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

ARTICLE UC-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et plantés.
Ils doivent couvrir une superficie minimum de la superficie du terrain quel que soit le mode principal d'occupation des sols :

° Au moins 60% de la superficie du terrain en zone UC et UCa.
° Au moins 70% de la superficie du terrain en zone UCb.
° Au moins 50% de la superficie du terrain en zone UCc et UCd.

Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de deux arbres d'essence adaptée à la nature du sol et aux conditions climatiques, un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées.
Toutefois, si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement. Elles traitent tout particulièrement les caractéristiques de voies d'accès, largeur, aires de retournement et de manœuvre.

En complément pour cette zone, la pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UC-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel :
Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.
Les niches compteur, eau électricité… ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans le murs de clôture. Ces modalités doivent apparaître sur le plan masse et sur une façade sur voie.

9.1 – Réseau public d'eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées vers un dispositif autonome adapté au sol et conforme à la réglementation en vigueur.
Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes (pièce n°8.2).

Préalablement à toute demande de permis de construire une demande d'installation de dispositif autonome devra être adressée **à la commune qui transmettra** au SPANC pour approbation.

9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface), ainsi qu'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante : Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner sur la voie publique.

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privés (caniveau à grille, réseau en contrepente…).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

9.2.3 - Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.4 – Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit de la zone d'activités de la Roumiouve.
Elle est destinée à recevoir des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, et d'entrepôt, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend également l'emprise de l'autoroute A57 et de la voie ferrée « Toulon-Nice ».

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UD-2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UD-2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins…
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme

ARTICLE UD-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée sont autorisés.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Seule est autorisée la reconstruction après sinistre et à l'identique des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du PLU, dans les limites de l'article 8 du chapitre 1 du titre I du présent règlement.

Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiées sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD97, l'A57 et la voie ferrée sont autorisées, à condition de présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 01 août 2014 figurant en annexe (pièce n°7.8).

ARTICLE UD-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 65 % de la superficie de l'unité foncière.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 5 % de l'emprise de la construction existante pour améliorer le confort de l'habitation, la hauteur y est limitée à 3,5 m.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 7 m

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations admises dans la zone lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent absolument, ainsi que les constructions et installations liées à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement ».

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit respecter un retrait de :
- 50 m de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A57 pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour tous les autres usages
- 35 m de l'axe de la RD 97 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour tous les autres usages
- 10 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées

Ne sont pas soumis à cette règle les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, doit toujours être aménagée une distance de 5 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée.

ARTICLE UD-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôture, murs de soutènement, rampe d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

5.1.2. Dispositions particulières

a) Façades

Revêtements muraux:

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les postes électriques doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Percements :

Non réglementé

b) Toitures

Non réglementé.

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition :
° qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de la toiture.
° qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction ou au plan masse.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m.
Le grillage doit être doublé d'une haie vive,
Le mur bahut doit comporter des ouvertures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 m afin de le rendre perméable à la petite faune.
L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.
L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1, 80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées à condition que ceux-ci soient implantés avec un retrait de 1 m. par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée. Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

ARTICLE UD-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de 2 arbres d'essence adaptée au sol.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et plantés.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture ; tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'arbres d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Tout nouvel accès sur la RD 97 est interdit.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil,
les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface)ainsi qu'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante : Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner.

9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.4 – Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

<u>Rappel :</u> les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone comprenant actuellement le cimetière, une aire de stationnement et des terrains communaux.
Localisée en continuité du village, elle est principalement destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : cimetière, espaces verts, aires de stationnement, équipements scolaires, péri-scolaires, techniques, etc.

Elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n° 6.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UE-2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-2
- les ICPE
- les bâtiments agricoles
- les locaux industriels
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins…
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme

ARTICLE UE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2.3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être liées au gardiennage ou à la surveillance des installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UE-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 6 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations admises dans la zone lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent absolument.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hors accès qui sont limités à une largeur de 5 m.

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Non réglementé.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôture, murs de soutènement, rampe d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

5.1.2. Dispositions particulières

a) Façades

Revêtements muraux :

Sont interdites : les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue ou sur la voie publique.
Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.
Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Percements :

Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Toitures

Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.
Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.
Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.
La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.
Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « canal » ou romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture (type « tropéziennes ») peut être est autorisé.
Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de toiture.
Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.
Les panneaux solaires au sol intégrés au plan masse peuvent être autorisés.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles larges (15 cm x 15 cm minimum) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,40 m.
Le grillage doit être doublé d'une haie vive.
Le mur bahut doit comporter des ouvertures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 m afin de le rendre perméable à la petite faune.

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.
La couleur des grillages conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).
L'utilisation de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est proscrite.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m et les portiques d'entrée sont interdits.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

Les panneaux en béton moulé, bois, pvc… dits « décoratifs » sont interdits.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

ARTICLE UE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et plantés.

Ils doivent couvrir une superficie minimum de la superficie du terrain quel que soit le mode principal d'occupation des sols de 30%.

Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de deux arbres d'essence adaptée au sol, un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées.
Toutefois, si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture ; tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'arbres d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UE-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouveaux équipements publics doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil,
les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface)ainsi qu'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.
A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante : Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner sur la voie publique.

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privés (caniveau à grille, réseau en contrepente…).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner.

9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.4 – Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE UZ

Il s'agit d'une zone correspondant à la ZAC des Bergeries.
Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services.
Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisance pour le voisinage.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZ-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UZ-2.

ARTICLE UZ-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage de bureaux et de services sont autorisées à condition qu'elles soient liées au caractère résidentiel de la zone (professions libérales…).

ARTICLE UZ-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 5 % de la superficie de l'unité foncière en zone UZ

L'emprise au sol des garages et des annexes des constructions est limitée à 60 m².
Les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales ne peut excéder 4,50 m.

Toutefois ne sont soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

En cas de découpage foncier les parcelles créées doivent présenter des formes et proportions compatibles avec la réalisation des constructions : la largeur minimum des parcelles est de 20 m hormis pour les accès limités à une largeur de 5 m minimum.

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

Pour les divisions, les reliquats (partie déjà construite) doivent :

° maintenir les prospects exigés par le règlement du PLU,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article de la zone concernée,
° compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre,
° respecter les dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement ».

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit respecter un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies existantes.
Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes.

Les garages peuvent être bâtis à l'alignement de la clôture des voies ou bien attenants et intégrés au bâtiment principal.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, annexes et piscine doivent obligatoirement être implantées à un minimum de 5 m des limites séparatives.
Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes et les ajouts doivent obligatoirement être contigus à la construction principale.

Toutefois, les piscines et bassins d'agrément ne sont pas concernés par cette disposition.

Les barbecues sont obligatoirement intégrés ou accolés à la construction principale.

ARTICLE UZ-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Toute construction devra se conformer aux recommandations figurant dans le « cahier des orientations complémentaires d'urbanisme » de la ZAC des bergeries consultable en mairie.

5.1.2. Dispositions particulières

a) Façades

Revêtements muraux :

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux traditionnels régionaux à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue ou sur la voie publique.
Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront n'être pas visibles partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

b) Toitures

Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.
Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.
Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.
La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Couvertures :

Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « *canal* » en terre cuite dont le ton doit s'harmoniser avec les teintes environnantes, ainsi que les éléments destinés à capter l'énergie solaire.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture est autorisé.
Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

Débords avals de la couverture :

Ils doivent être constitués par une génoise à 1 ou 2 rangs. Seule la tuile ronde de type « canal » peut être utilisée pour la réalisation des génoises.

Souches :

Elles doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement, afin que leur hauteur soit comprise entre 0,40 m et 1 m.

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de toiture. , sans rupture de pente, et qu'ils soient positionnés en partie basse pour ne pas augmenter la masse de vue.
Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.
Des panneaux solaires au sol intégrés au plan masse peuvent être autorisés.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des grillages à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum)soutenus par des piquets doublés d'une haie vive.
L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,60 m. L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

En alignement de voie, les clôtures constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté par un grillage vert sont autorisées à condition que l'ensemble ne dépasse pas 1,60 m.
La couleur des grillages conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.
Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent être incorporés avec harmonie aux clôtures aux abords des portails.

Les panneaux en béton moulé, bois, pvc… dits « décoratifs » sont interdits.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Le plan des clôtures sera joint à toute demande de permis de construire.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

ARTICLE UZ-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et planté.
Ils doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain.

Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence adaptée au sol.

Un plan indiquant les plantations existantes à maintenir, supprimer ou à créer doit être fourni.

Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées
Toutefois, si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

En bordure de voie, les plantations en essences adaptées au sol seront traitées conformément au plan paysager consultable en mairie.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre d'ombrage tous les deux emplacements.

ARTICLE UZ-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

En complément, il doit être réparti sur l'ensemble de la zone 11 emplacements visiteurs disposés en bordure de voirie.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 m mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

Toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions doit avoir une largeur minimale de :
- 5,70 m pour les voiries primaires y compris caniveau et piétonnier
- 5 m pour les voiries secondaires

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UZ-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Si elle est autorisée, l'évacuation des eaux usées de certaines activités dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil,
les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les réseaux de surface ou enterrés prévus à cet effet.

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

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface), ainsi qu'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.
A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante.:
Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner sur la voie publique.

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privés (caniveau à grille, réseau en contrepente…).

En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

9.2.3 - Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.4 – Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain et les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU correspond au hameau de la Tour et à sa périphérie. C'est un secteur insuffisamment équipé dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation préalable d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes

ARTICLE AU-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-7 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

<u>Rappel :</u> les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole. Néanmoins, peuvent y être autorisée au titre de l'artcicle L 151-11 du code de l'urbanisme :
° les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
° les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; ce changement de destination est soumis, 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.

Elle comprend un secteur inondable représenté sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention du Risque inondation joint en annexe (pièce n°7.2) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

De même, elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n°6.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

Elle comprend également des secteurs identifiés à risque dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques joint en annexe (pièce n°6.2) dans lesquels s'applique le règlement défini par ce Plan.

Il est rappelé qu'un réseau d'irrigation composé de plusieurs canaux est identifié sur le plan de zonage comme élément du patrimoine à préserver. L'entretien des canaux ouvre droit à une servitude de passage, de même, tous travaux susceptibles de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) du Canal des Sauvans et des Penchiers.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article A-2.

Toute extraction de terre est strictement interdite.

ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments, installations ou ouvrages techniques

- Les affouillements et exhaussements de sol dans les limites fixées par l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole ainsi que les constructions que leur sont complémentaires, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation et d'une SDP maximale de 200 m², sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée

- La réhabilitation des constructions existantes en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail

- L'aménagement, sur la même unité foncière que l'exploitation, de locaux permettant la transformation, le conditionnement et la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée

- Les ICPE sous réserve de ne pas entrainer de gênes ou de dommages aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement

2. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées

3. A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une SDP minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve :
  - que l'extension soit limitée à 30% de la SDP initiale à la date d'approbation du PLU
  - que la SDP totale (initiale et extension) n'excède pas 250 m²
  - que l'extension n'augmente pas le nombre de logements présents sur l'unité foncière
  - que l'extension soit contiguë avec la construction principale
  - qu'elles ne comportent qu'un seul niveau

- les annexes (à l'exception des piscines), sous réserve :
  - que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excèdent pas 60 m² (les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation)
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale existante
  - qu'elles ne comportent qu'un seul niveau

- les piscines, sous réserve :
  - que la surface du bassin n'excède pas 50 m²
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale existante

4. Dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou une annexe, des haies doivent être mises en place par le pétitionnaire afin de limiter les conflits de voisinage et d'usage entre les habitations et les parcelles agricoles avoisinantes.

5. Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RN97, l'A57 et la voie ferrée, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 29 septembre 2016, du 27 mars 2013 et du 1er août 2014 figurant en annexe.

ARTICLE A-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol

Non réglementé

Cependant, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

La hauteur des constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées dans la zone ne peut excéder 6m.
Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur maximale des constructions est rehaussée à 6,50 m.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des nécessités techniques. Une hauteur supérieure peut également être admise :

- Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Dans le cas de reconstitution ou de restauration de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 7 m

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée la plus proche pour l'autoroute A57 et de la voie ferrée
- 5 m des autres voies existantes ou à créer

Une implantation différente peut être admise :

- pour les travaux confortatifs et d'agrandissement des constructions existantes à la date de publication du présent document
- pour les serres

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.
Toutefois, les serres peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 m des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

ARTICLE A-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1. Dispositions générales

Les constructions et les bâtiments, de par leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

5.1.2. Dispositions particulières

a) Façades

Revêtements muraux :

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux traditionnels régionaux, identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades sur rue ou sur la voie publique.
Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront n'être pas visibles à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.
Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie.
Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

b) Toitures

Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.
Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.
Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.
La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les éverites sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « *canal* » ou les tuiles romanes en terre cuite.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture peut être autorisé. Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

Souches :

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

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de toiture.
Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum). L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

L'utilisation permanente de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrire.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.

La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1, 80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En alignement de voie, les clôtures constituées par des murs pleins sont autorisées dans le cas de restitution de murs anciens ou de la présence d'une continuité de murs anciens ou pour des raisons acoustiques. Dans ce cas, les murs doivent être implantés avec un retrait de 1 m par rapport à la voie et l'espace laissé libre planté d'une haie vive d'essence adaptée.
Le mur ne devra pas dépasser une hauteur de 1,50 m et l'ensemble 1,80 m.

Dans tous les cas, les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie. Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 m au maximum la restanque suivante. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 m.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement

Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE A-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et planté. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

ARTICLE A-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 4 m minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A-2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tour autre forage conformément aux prescriptions réglementaires, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autres réseaux superficiels est interdite.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes.

Préalablement à toute demande de permis de construire une demande d'installation de dispositif autonome devra être adressée à la commune qui transmettra au SPANC pour approbation.

9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface), ainsi qu'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante : Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner sur la voie publique.

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privés (caniveau à grille, réseau en contrepente…).
En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

9.2.3 - Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux enterrés devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

<u>Rappel :</u> les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone « N » recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages, de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un secteur Na qui correspond au hameau de la Castille et aux constructions liées à la Fondation.
Elle comprend un secteur Nb, correspondant au secteur des Selves destiné à l'activité agro-sylvo-pastorale, dans lequel les constructions ne sont pas autorisées.

Elle comprend également des secteurs identifiés à risque dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques joint en annexe (pièce n°6.2) dans lesquels s'applique le règlement défini par ce Plan.

De même, elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain identifiés précisément dans le Plan d'Exposition aux Risques mouvement de terrain joint en annexe (pièce n°6.3) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article N-2
- les constructions à usage d'habitation, d'activités et de services
- les ICPE
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les décharges et dépôts de matériaux, véhicules, engins…
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R. 111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R. 111-41 (Résidences Mobiles de Loisirs) et R. 111-32 (Camping) du Code de l'urbanisme
- les entrepôts commerciaux
- les locaux industriels
- le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables
- les bâtiments agricoles
- les exploitations forestières

ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition que leur localisation dans la zone soit strictement imposée par leur fonctionnement et qu'ils respectent l'environnement

2. Hors secteur Na, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une SDP minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve :
    - que l'extension soit limitée à 30% de la SDP initiale à la date d'approbation du PLU
    - que la SDP totale (initiale et extension) n'excède pas 250 m²
    - que l'extension n'augmente pas le nombre de logements présents sur l'unité foncière
    - que l'extension soit contiguë avec la construction principale

- les annexes (à l'exception des piscines), sous réserve :
    - que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes n'excèdent pas 60 m² (les annexes non closes ne sont pas concernées par cette limitation)
    - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale existante

- les piscines, sous réserve :
    - que la surface du bassin n'excède pas 50 m²
    - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale existante. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour tenir compte de la topographie, améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante.

Il est par ailleurs fortement conseillé que les piscines soient équipées de motopompes dans un but de prévention du risque incendie.

3. Dans le secteur Na, les extensions liées aux activités de la fondation de la Castille sont autorisées, à condition que celles-ci soient en lien strict avec le bâtiment existant. L'extension doit notamment :

- être contiguë au bâtiment existant
- se limiter à 10 % de l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU
- conserver une destination identique au bâtiment existant

4. Dans le secteur Nb l'activité agro-sylvo-pastorale, dans lequel les constructions ne sont pas autorisées.

ARTICLE N-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol

Non réglementé.
L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à :

0 % de la superficie de l'unité foncière en zone N et Nb.
10 % de la superficie de l'emprise des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU en zone Na (LA CASTILLE).

Cependant, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du PLU est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise de la construction existante.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Un plan topographique de l'état des lieux établi par un géomètre ou topographe devra être fourni pour tout projet dont le terrain présente une pente supérieure à 5 %.
Le projet devra être établi à partir de ce document.

Ce plan topographique à une échelle comprise entre le 1/500e et le 1/200e comprendra la voirie existante, la végétation existante avec les arbres de hautes tiges (espèce, diamètre des troncs) et la cotation altimétrique des hauts et bas des restanques, des puits des forages, des bassins…

La pente générale du terrain est la pente la plus forte à l'axe de l'implantation de la construction de limite en limite du terrain.

Dans le secteur Na, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Toute construction doit respecter un retrait de 5 m par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1. Dispositions générales

Les constructions autorisées dans la zone doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible. De même, le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit.

5.1.2. Dispositions particulières

a) Façades

Revêtements muraux :

Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Sont interdites : les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades de rue ou sur voie publique. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, ceux-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.
Projet concernant ces aménagements à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Percements :

Les ouvertures doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

b) Toitures

Pentes :

Les toitures sont simples et à deux pentes opposées sur 50% au minimum de l'emprise de la construction.
Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de l'emprise de la construction.
Les toitures mono pente à contrepente sont interdites.
La pente de la toiture doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Couvertures :

Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes de type « *canal* » ou romanes en terre cuite ainsi que les éléments destinés à capter l'énergie solaire.

Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leur perception.

L'aménagement de terrasses accessibles au sein de la toiture autorisé.
Dans ce cas, elles seront limitées à 30 % de la superficie de la toiture et ne doivent pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement.

Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement, sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

c) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas de rupture de pente et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le plan de toiture.
Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction, les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non d'un grillage à mailles souples et larges (15 cm x 15 cm minimum). L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m.
La couleur des grillages conforme à la palette chromatique disponible en Mairie (blanc proscrit).

L'utilisation de tout dispositif recouvrant le grillage de type « cannisses » ou voile coloré est à proscrite.

Sur les terrains en pente ou en restanques, les clôtures en limites séparatives et non bordées de voies doivent être constituées seulement par des grillages.
La hauteur des portails est limitée à 2 m ; les murs d'accompagnement pour le retrait du portail sont autorisés et leur longueur ne peut excéder 5 m et leur hauteur maximale 1, 80 m. Les portiques d'entrée sont interdits.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m.

En bordure de voie, si le terrain est en contre-haut ou en contrebas, la hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la hauteur de la voie.
Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôture ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante.
Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 m.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés.

Les panneaux en béton moulé, bois, pvc… dits « décoratifs » sont interdits.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Rappel : Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement
Pour les éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE N-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du règlement.

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés naturels et traités en espace vert et plantés.

Ils doivent couvrir une superficie minimum de la superficie du terrain quel que soit le mode principal d'occupation des sols au moins 60% de la superficie du terrain en zone Na (la Castille).

ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du règlement.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : Les conditions de desserte par les réseaux sont définies par l'article 9 du chapitre 2 du titre I du règlement.

9.1 – Réseau public d'eau

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N-2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la règlementation en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

9.2 - Réseaux publics d'assainissement

9.2.1 - Eaux usées

En zone Na, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Dans les autres zones, en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées et les eaux vannes doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration adapté au sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont le règlement est intégré au dossier d'annexes.
Préalablement à toute demande de permis de construire une demande d'installation de dispositif autonome devra être adressée **à la commune qui transmettra** au SPANC pour approbation.

9.2.2 - Eaux pluviales

Conformément au code rural et au code civil, les fossés, ruisseaux, vallats existants sur des parcelles privées doivent être maintenus sans aménagements et entretenus de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et à préserver leur capacité d'évacuation.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface), ainsi qu'une étude précisant les moyens mis en œuvre pour ne pas aggraver le volume du rejet avant construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur l'unité foncière.

A défaut d'étude spécifique, ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante : Volume V = 100 Litres x nombre de m² imperméabilisés

Pour les systèmes d'infiltration une étude géologique justifiera la solution retenue.

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

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner sur la voie publique.

En cas de construction en aval de la voie publique, les accès seront aménagés avec un dispositif empêchant les eaux pluviales de s'écouler dans les propriétés privés (caniveau à grille, réseau en contrepente…).
En cas de construction en amont de la voie publique, les accès seront aménagés avec un caniveau à grille empêchant les eaux pluviales de s'écouler directement sur la voie publique.

9.2.3 - Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.4 – Réseaux divers

En dehors de la zone Na, toute nouvelle création de réseau électrique ou de télécommunications ainsi que tout nouveau raccordement à ces réseaux sont interdits sauf s'il s'agit d'équipements publics.

Les supports de lignes électriques de tension inférieure ou égale à 20 KV et les supports du réseau de télécommunications doivent être en bois.

Quand le réseau électrique basse tension existe, le réseau de télécommunications doit utiliser les supports existants.

9.5 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

ANNEXE N°1

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

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

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et / ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016 (pièce n°7.14).

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et / ou animales ne disposent pas de Surface Minimale d'Assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L.311-1 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.

DEFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

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

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

Exemples de pièces à fournir :

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

- **Taille de l'exploitation agricole** : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)

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

ANNEXE N°2

REGLES FIXEES PAR LA MISEN DU VAR

Les règles fixées par la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var, relatives aux rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol et le sous-sol, en application de l'article R. 241-1 du Titre I du Livre II du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0) sont annexées au présent règlement.

Ces règles concernent tout projet d'une surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, supérieure à 1 ha.

Ces règles générales doivent être prises en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages dans le département du Var.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

MISSION INTER-SERVICES DE L'EAU ET DE LA NATURE

Application de l'article L 214-1 du Titre I du Livre II du Code de l'Environnement

Rubrique 2.1.5.0 :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet dont la superficie est supérieure à 1 ha

---

Règles générales à prendre en compte
dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages
pour le département du Var

Janvier 2014

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre l'urbanisation sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques en respect de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter les valeurs et engagements annoncés dans le dossier de demande (calculs, dimensionnement, mesures compensatoires...). L'obtention de l'autorisation ou de l'accord sur la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

A tout moment, les agents chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès au chantier et aux ouvrages après leur réalisation et pourront effectuer des contrôles.

Réglementation et implantation

La rubrique **2.1.5.0** de l'article R.214-1 du code de l'environnement concerne les rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- **supérieure ou égale à 20 ha** : il s'agira d'une procédure **d'autorisation** ;

- **supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha** : il s'agira d'une procédure de **déclaration**.

D'une façon générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales, à savoir :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans le milieu terrestre comme aquatique (préservation des écosystèmes aquatiques),

- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux) et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable,

- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux susceptible d'aggraver le risque d'inondation à l'aval comme à l'amont.

Pour les projets situés dans ou à proximité des sites Natura 2000, si le rejet des eaux pluviales est susceptible d'avoir un impact sur une zone Natura 2000, le dossier comportera une évaluation des incidences sur les espèces et habitats concernés dont le degré de précision sera adapté à l'incidence du projet sur la zone Natura 2000.

Les autres compatibilités qui sont à vérifier concernent notamment les :

- objectifs environnementaux fixés par la DCE,
- les SDAGE et/ou SAGE,
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les réserves naturelles,
- les arrêtés de protection de biotopes,
- la directive habitat,
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales,
- les Plans de Prévention des Risques,
- les Plans Locaux d'Urbanisme et les Schémas de Cohérence Territoriale.

L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (opposition à déclaration).

Les ouvrages prévus dans le cadre du projet seront implantés, réalisés et exploités conformément aux plans et données techniques figurant dans le dossier et aux compléments apportés à l'issue de la procédure d'instruction.

Aspect quantitatif

Dimensionnement du réseau interne de collecte des eaux pluviales :

- En l'absence de spécifications locales particulières, le niveau de performances à atteindre correspond au minimum à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en terme de fréquence d'inondation).

- Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations et/ou de noues permettant le transit sans mise en charge ni débordement d'un débit correspondant à un événement pluvieux de période de retour d'au moins 10 ans.

Fréquence de mise en charge (mise sous pression sans débordement de surface)	**Lieu**	**Fréquence d'inondation Débordement des eaux collectées en surface, ou impossibilité pour celles-ci de pénétrer dans le réseau**
1 par an	Zones rurales	1 tous les 10 ans
1 tous les 2 ans	Zones résidentielles	1 tous les 20 ans
1 tous les 2 ans 1 tous les 5 ans	Centres villes / Zones industrielles ou commerciales - si risque d'inondation vérifié - si risque d'inondation non vérifié	1 tous les 30 ans
1 tous les 10 ans	Passages souterrains routiers ou ferrés	1 tous les 50 ans

- Si des spécifications locales particulières sont à atteindre en terme de performance, et identifiées par un plan Local d'Urbanisme, un Plan de Prévention des Risques ou une étude hydraulique spécifique, la Fréquence d'inondation/débordement prise en compte sera alors la période de retour préconisée dans ces documents.

- **Quel que soit le cas : la section retenue pour les ouvrages sera cohérente avec les sections amont et aval, afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment le réseau en aval ne doit pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.**

- Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraines et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

- **Toute aggravation des débits de pointe, y compris celle générée par les canalisations, sera compensée.**

- De façon générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et notamment sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.

- **Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), seront dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.**

Compensation à l'imperméabilisation des sols, rejet et écrêtement des débits

- La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions imposée dans le règlement du lotissement ou dans la PAZ (pour les documents d'urbanisme couverts par une ZAC) augmentée de la surface des équipements internes aux lots (voies internes, terrasses, piscines, etc…) et des équipements collectifs (voies, trottoirs, parkings, giratoires, etc). **La surface minimale imperméabilisée forfaitaire par lot pour une construction individuelle sera de 200 m².**

- Avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants : *(à l'exception des rejets directs en mer pour lesquels les critères seront fixés au cas par cas par les services de police de l'eau compétents).*

- **Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées**

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir sont calculés par les trois méthodes suivantes et on retient la valeur la plus contraignante (le dossier doit présenter le calcul pour toutes les méthodes) :

- volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,

- préconisations du PLU ou du POS si ces dernières sont **plus contraignantes**,

- méthode de calcul des débits de pointe avant et après aménagement pour une pluie d'occurrence centennale avec utilisation de la méthode de transformation pluie/débit dite du « réservoir linéaire » pour une durée de pluie de 120 mm.

Dans le cas particulier d'enjeux identifiés par l'étude hydraulique, tels l'insuffisance des exutoires à l'aval de l'opération, l'aménagement ne doit entraîner une augmentation **ni** de la fréquence **ni** de l'ampleur des débordements au droit des enjeux identifiés**.** Les volumes de rétention doivent alors être déterminés en fonction de la fréquence admissible pour le débordement des exutoires à l'aval de l'opération.

- **Rejets à prendre en compte**

Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet ayant un débit de fuite maximum de :

- **débit biennal avant aménagement en cas d'exutoire identifié** (cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur)
- **15 L/s/hectare de surface imperméabilisée en cas d'absence d'exutoire clairement identifié, avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 60 mm.**
- pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération.

En cas de rejet canalisé avec un orifice de fuite, la fiabilité de l'ouvrage de fuite sera démontrée vis-à-vis du risque de colmatage par les MES ou d'obstruction par les feuille mortes et autres débris.

Le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds inférieur.

Le débit de fuite doit être compatible avec les contraintes pratiques de gestion du dispositif impliquant une durée de vidange respectable pour que le système de rétention puisse être fonctionnel lors d'événements pluvieux successifs, et cela pour des raisons de sécurité et de salubrité.

La durée de vidange n'excédera pas 24 heures pour les ouvrages aériens.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire de saillie dans le lit du cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur.

- **Surverse de l'ouvrage de rétention à prévoir**

La surverse de l'ouvrage de rétention sera calibrée et dimensionnée pour permettre le transit du débit généré par un événement exceptionnel (cinq-centennal) sans surverse sur la crête. Celle-ci sera munie de protections et d'un dispositif dissipateur d'énergie à l'aval du déversoir afin d'éviter tout phénomène d'érosion.

- **Présentation des dispositifs retenus**

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un **synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages**. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet.

Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation de ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

- **Type de rétention autorisé**

Tout type de rétention **visitable, éprouvé et pérenne dans le temps répondant aux exigences de fonctionnement ci-dessus définies**, est autorisé.

Bien qu'intéressants dans une approche de développement durable, **les procédés de rétention de type toitures terrasses et vides sanitaires ne sont pas pris en compte** dans le calcul du volume total stocké, car non visitables. Il en est de même pour les revêtements poreux qui ne seront pas pris en compte dans le calcul des surfaces perméables.

Conformément au décret n°2007-1735 du 11 décembre 2007, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que **tout ouvrage hydraulique d'une hauteur supérieure à 2 mètres prise entre le seuil du déversoir et le terrain naturel sera considéré comme un barrage, et classé à ce titre.**

En cas de projet d'ouvrages d'infiltration d'eaux pluviales, l'analyse de la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales doit s'appuyer sur les caractéristiques de l'environnement géologique et hydrogéologique, mais également sur l'évaluation des incidences hydrologiques du projet d'aménagement. Cela nécessite de prendre en compte l'importance et la nature des surfaces drainées, croisées avec les surfaces mobilisables pour l'infiltration, les données pluviométriques, les niveaux de services visés pour les pluies faibles, moyennes, etc. Cette analyse requiert des compétences en hydrologie urbaine. Elle relève d'un prestataire spécialisé.

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que tout projet avec infiltration des eaux pluviales sera systématiquement soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. En cas d'enjeux liés à des ressources en eau souterraines vulnérables, l'avis d'un hydrogéologue agréé peut être exigé aux frais du pétitionnaire.

- **Localisation de la rétention**

En règle générale, **la compensation sera prévue de façon collective** à l'aval hydraulique de l'opération.

La compensation à la parcelle ne sera acceptée que pour des lots à usage industriel ou commercial supérieurs à 3000 m².

Dans ce cas, le pétitionnaire a l'obligation de mettre tous les moyens nécessaires à la parfaite information des futurs acquéreurs sur l'ensemble des contraintes administratives, réglementaires, techniques et juridiques liées à la spécificité du lieu de l'opération. Les futurs acquéreurs éventuels recevront cette information du pétitionnaire dès leurs premières demandes de renseignements.

Libre écoulement des crues

En bordure des axes d'écoulement (cours d'eau, fossés, talwegs), les règles de construction imposées par la réglementation de l'urbanisme seront respectées (recul des constructions, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires,...).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par les documents d'urbanisme, **un franc bord de 5 mètres non constructible sera instauré a minima en bordure des axes d'écoulement**, sur lequel il ne sera réalisé ni remblai, ni clôture, ni construction en dur.

Pour les cours d'eau dont le bassin versant au point de rejet du projet est supérieur à 1 km², une modélisation des écoulements en crue avant et après aménagement sera menée pour vérifier l'impact des ouvrages au droit du projet et à son aval.

Les ripisylves devront être conservées (bandes de terrain arborées situées sur les berges).

Sécurité publique

Si ces ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions qui pourront être imposées au titre de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Afin de prévenir tout risque d'accident et d'assurer la sécurité des riverains, les ouvrages devront s'intégrer au mieux à la topographie sur laquelle se situe le projet (intégration paysagère) en permettant notamment une accessibilité et évacuation rapide. Si la pente des ouvrages est trop forte ou si l'ouvrage a une profondeur trop importante (pente à 1/1 et/ou profondeur supérieure à 2 mètres), des dispositifs de protection, d'information ou d'interdiction seront mis en place (clôtures transparentes aux écoulements, panneaux, etc.). En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès.

Des prescriptions techniques supplémentaires pourront être imposées par le service en charge de la police de l'eau, en particulier si l'aval du projet est particulièrement sensible à l'inondation.

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et **préserver la sécurité des biens et des personnes** en cas d'événements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence des clôtures, dimensionnement des passages busés, vides sanitaires...

Compléments concernant le dimensionnement

- **Temps de concentration**

Les incertitudes des différentes méthodes de calculs du temps de concentration doivent inciter à réaliser plusieurs calculs, à les présenter dans le dossier, et à les coupler à des observations de terrain. Longueur hydraulique, pentes, temps et vitesses d'écoulement seront indiqués.

- **Intensité de la pluie**

La station Météo France de référence ainsi que les coefficients de Montana utilisés seront précisés. Il convient de se référer à une station proche où les relevés ont été réalisés sur au moins 30 ans.

- **Coefficient de ruissellement**

Les coefficients de ruissellement servant au dimensionnement seront déterminés pour :

- l'occupation actuelle du sol

- l'occupation projetée en prenant en compte une pluie de retour biennal ainsi qu'une pluie exceptionnelle (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur)

Tableau des coefficients de ruissellement à retenir

Occupation du sol		Pluie annuelle-biennale Q1 - Q2	Pluie centennale à exceptionnelle (sols saturés en eau) Q100 – Qrare – Qexcep
Zones urbaines		0,80	0,90
Zones industrielles et commerciales		0,60 – 0,80	0,70 – 0,90
Toitures		0,90	1
Pavages, chaussée revêtue, piste		0,85	0,95
Sols perméables avec végétation	Pente		
	<2%	0,05	0,25
	2%<I<7%	0,10	0,30
	>7%	0,15	0,40
Sols imperméables avec végétation	Pente		
	<2%	0,13	0,35
	2%<I<7%	0,18	0,45
	>7%	0,25	0,55
Forêts		0,10	0,25
Résidentiel	lotissements	0,30 – 0,50	0,40 – 0,70
	collectifs	0,50 – 0,75	0,60 – 0,85
	habitat dispersé	0,25 – 0,40	0,40 – 0,65
Terrains de sport		0,10	0,30

- **Calcul des débits de pointe**

Plusieurs méthodes de calcul pourront être employées pour le calcul des débits de pointe. Les limites de validité propres à chaque méthode seront respectées.

Débit de pointe avant aménagement

Le pétitionnaire procédera au calcul des débits initiaux avant aménagement pour différentes occurrences au niveau du ou des points de rejet prévus pour l'évacuation des eaux pluviales.

Deux méthodes sont préconisées pour le calcul de débit :

- méthode rationnelle pour les débits à période de retour 2 à 100 ans (Q_2 à Q_{100} ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est inférieure à 1 km²,
- méthode de Bressand-Golossof pour les débits à période de retour 100 ans (Q_{100} ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km² et pour les débits exceptionnels, supérieures à une occurrence de 100 ans (Q_{excep}).

Le calcul d'un débit Q_{excep} sera réalisé dès lors que :

- la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km²,
- et la situation de la surverse s'effectue en amont d'une zone d'habitation proche ou dans une situation jugée à risque par le service de la police de l'eau.

Débit de pointe à l'état final

Le pétitionnaire établira les débits de pointe Q_{100} (ou Q_{excep}) après projet, sans compensation et avec compensation.

Un tableau récapitulatif sera réalisé, faisant apparaître les débits prévus avant aménagement et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

- **Volumes de rétention des eaux pluviales**

Tous les calculs correspondant à la pluie de projet et aux débits (initial et après aménagement) seront détaillés.

Deux hydrogrammes sont générés pour chaque bassin versant avec une pluie de projet centennale.

La méthode de transformation pluie-débit utilisée sera la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Qs(t) = e^{-(\frac{dt}{K})} x\, Qs(t-1) + (1 - e^{\frac{-dt}{K}}) x\, Qe(t)$$

Avec :
- dt le pas de temps de calcul
- Qs(t) le débit en sortie de bassin à l'instant t
- Qe(t) le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin en tenant compte d'un coefficient d'imperméabilisation
- K le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hyétogramme et de l'hydrogramme calculé par la méthode de Desbordes

La durée de pluie sera choisie égale à 120 mn car cette durée est sécuritaire pour le calcul des hydrogrammes.

A cet hydrogramme sera soustrait l'hydrogramme de fuite du bassin de rétention défini comme suit.

Hydrogramme en sortie de rétention

Les hydrogrammes de fuite des bassins de rétention seront calculés sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite fixé.

Aspect qualitatif

↳ Qualité du rejet

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec la préservation de la qualité des milieux et des espèces aquatiques et de la ressource en eau susceptible d'être utilisée pour l'alimentation en eau potable des populations.

La performance du traitement qualitatif sera donc **fonction du risque engendré par le projet et de la sensibilité du milieu récepteur** (eaux superficielles et souterraines).

Après appréciation de la capacité d'abattement de la charge polluante des dispositifs de rétention mis en place pour le traitement quantitatif, des **dispositifs complémentaires devront être proposés, si nécessaire, pour compléter cet abattement**, selon :

- le type d'activité qui sera développé sur le site,
- les paramètres qualitatifs du milieu récepteur,
- les prescriptions particulières qui pourront être imposées.

Une **attention particulière** sera portée sur le traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet :

- lorsque l'activité de la **zone** concernée est **industrielle et/ou commerciale ;**
- dans les autres cas, lorsque le nombre de **places de parking est supérieur à 15 ;**
- lorsque celui-ci se situe dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Sauf prescription particulière, les **séparateurs/décanteurs** seront **dimensionnés** pour traiter les eaux de ruissellement lors d'**événements pluvieux d'occurrence 2 ans**.

↳ Protection des eaux superficielles

• Pollution chronique

La lutte contre la pollution chronique consiste à retenir les matières en suspension, soit par décantation seule, soit par décantation et filtration.

Un dispositif permettant la rétention des flottants combinant un dégrillage et un regard siphoïde sera systématiquement mis en place avant rejet au milieu naturel.

• Pollutions accidentelles

Une rétention fixe, étanche et obturable d'un volume de 30 m^3 minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place en tête de la rétention lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale et/ou susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Ce dispositif doit permettre en outre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles elles aussi d'être polluées.

En cas de pollution accidentelle, le pétitionnaire en avertira sans délai la Préfecture, le service chargé de la police de l'eau et la brigade départementale de l'ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques).

Protection des eaux souterraines et captages

Les projets implantés au droit des masses d'eaux souterraines vulnérables identifiées dans le SDAGE doivent impérativement disposer d'une étanchéité totale ne permettant aucun transfert de pollution.

Si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, il devra respecter les prescriptions d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique. Le rapport de l'hydrogéologue sera annexé à la déclaration ou à la demande d'autorisation.

Entretien

L'ensemble du dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'un entretien régulier afin d'en garantir un fonctionnement optimal.

L'aménageur doit s'assurer que toutes les installations prévues pour la gestion du ruissellement pluvial conserveront leur capacité de stockage et le fonctionnement hydraulique calculé lors de la phase de conception.

Dans le dossier seront précisées **la fréquence d'entretien et la filière d'élimination des déchets issus de cet entretien, en particulier pour les dispositifs de type débourbeurs/deshuileurs et les fosses de décantation**.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SOLLIES VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale

Prescrite par DCM du 28.06.2016
Arrêtée par DCM du 25.05.2022

Approuvée par DCM du 12.07.2023

4.3 – DECI

C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le 04/10/2021
ID : 083-218301323-20211001-A11_2021-AI

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE SOLLIES-VILLE

ARRETE
Défense Extérieure Contre l'Incendie
D.E.C.I

Le Maire de la commune de SOLLIES-VILLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2212-1 alinéa 5, L. 2213-32 à L. 2225-4,

Vu le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie,

Vu l'arrêté interministériel N° INTE 1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie,

Vu l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 08 février 2017 approuvant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du VAR (RDDECI 83),

Vu la compétence reconnue au maire en matière de défense extérieure contre l'incendie,

Considérant que, dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article R. 2225-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'article 235 du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, le maire à vocation à fixer la quantité, la qualité et l'implantation des points d'eau identifiés pour l'alimentation des moyens des services d'incendie et de secours, ainsi que leurs ressources,

Considérant que cette mission peut être réalisée à l'aide des informations disponibles à partir de la base de données départementale mise à la disposition de la commune par le SDIS 83 par l'intermédiaire du logiciel REMOCRA,

Considérant la nécessité d'adapter, de compléter ou de renforcer les équipements de la D.E.C.I. pour tenir compte des évolutions de l'occupation du territoire,

ARRETE

ARTICLE 1 - GÉNÉRALITÉS : La Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I.) désigne l'ensemble des moyens mis en œuvre pour assurer l'alimentation en eau des engins ou matériels de lutte contre l'incendie, par l'intermédiaire de points d'eau incendie (P.E.I.) identifiés à cette fin.

Le présent arrêté a pour objectif de procéder à l'identification des risques à prendre en compte, d'inventorier les P.E.I. publics et privés conformes au présent règlement, en intégrant ceux relevant d'autres réglementations (I.C.P.E, E.R.P, D.F.C.I ...) pour fixer leurs modalités de contrôle et assurer la cohérence globale de la défense incendie.

ARTICLE 2 - TERRITOIRE DE COMPETENCE : Le présent arrêté est applicable sur le territoire de la commune de SOLLIES-VILLE.

ARTICLE 3 - INVENTAIRE DES POINTS D'EAU : Les points d'eau incendie publics et privés concourant à la Défense Extérieure Contre l'Incendie relevant du pouvoir de police spéciale de D.E.C.I du maire sont répertoriés dans **l'annexe 1** du présent arrêté., avec les informations prévues au paragraphe 2.3.1 de Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le 04/10/2021
ID : 083-218301323-20211001-A11_2021-AI

ARTICLE 4 - RISQUES A PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DE LA D.E.C.I : Les portions de territoire de la Commune de SOLLIES-VILLE relevant des risques courants faibles, ordinaires et risques particuliers sont définies en **annexe 2**.

Des améliorations de la Défense Incendie pourront être apportées chaque année en fonction de l'analyse des besoins. A ce titre les sommes nécessaires seront prévues au budget de la commune.

ARTICLE 5 - CITERNES : Compte tenu de la difficulté d'assurer le contrôle des points d'eau non normalisés dans les propriétés privées et notamment les citernes dont l'état de vétusté ou le remplissage ne peuvent être garantis, engendrant un risque et une responsabilité accrus pour la commune, ce type d'équipement privé est interdit sur le territoire communal.

ARTICLE 6 - MISE A JOUR DES DONNEES : La mise à jour des données se fera via la plateforme d'échange mise à disposition par le SDIS 83. Les changements de disponibilités ponctuels des PEI seront portés à la connaissance du SDIS 83 dans les plus brefs délais par l'intermédiaire du formulaire « changement d'état d'un PEI » disponible dans les annexes du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du VAR et sur le site intranet du SDIS.

ARTICLE 7 - MODALITES DES CONTROLES TECHNIQUES PERIODIQUES : Les contrôles techniques périodiques sont effectués selon les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var et conformément aux modalités techniques fixées par la convention signée le 22 janvier 2021 avec la Société SADE Sud Est à Nice pour une durée de 3 ans.
Les contrôles techniques périodiques sont réalisés dans leur globalité de manière triennale.

ARTICLE 8 - NOTIFICATION : Une copie du présent arrêté est notifiée au S.D.I.S 83.

ARTICLE 9 - EXECUTION : Le maire est chargé, sous l'autorité du préfet, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 10 - RECOURS : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Annexe 1 : Tableau d'identification des points d'eau incendie existant.
Annexe 2 : Tableau d'identification et de définition des risques et des besoins en eau.

Fait à SOLLIES-VILLE
Le 01 octobre 2021

Le Maire,
Nicolas GERARDIN

MAIRIE DE SOLLIES VILLE (VAR)

Certifié exécutoire,
Compte tenu :
- de la transmission en Préfecture le - 4 OCT. 2021
- de la publication, le - 4 OCT. 2021

N° 11 /2021

MAIRIE DE SOLLIES VILLE (VAR)

Annexe 1 : Tableau d'identification des points d'eau incendie existant

Identification du point d'eau incendie (PEI)						Caractéristiques du point d'eau incendie								
						Débits / Pression						Coordonnées GPS		
Numéro PEI	Type de PEI	Statut PEI	Convention PEI	Gestionnaire du réseau	Adresse d'implantation	Date contrôle	Débit nominal sous 1 bar (m³/h)	Débit maximal (m³/h)	Pression statique	Pression dynamique à 60 m³/h	Disponibilité	Latitude N	Longitude E	Capacité de la ressource en eau alimentant le PEI
PI SVE 1	PI 100	Public		VEOLIA	N° 29 Rue de la République	2021	66	74	3	1,5	OUI	43°10'-58.36107 "	06°02'- 17.08732"	AEP Commune Ø60
PI SVE 2	PI 100	Public		VEOLIA	N° 1 Place Jean Aicard (devant Tournebride)	2021	85	>90	5	3	OUI	43°10'-55.92645 "	06°02' -14.50531"	AEP Commune Ø100
BI SVE 3	BI 100	Public		VEOLIA	Rue Marseillaise (lavoirs Place Victor Hugo)	2021	77	90	4	2	OUI	43°10'-55.94787"	06°02' -19.92728"	AEP Commune Ø100
PI SVE 4	PI 100	Public		VEOLIA	Lotissement St Loup - Impasse CERRI	2021	80	90	6	2	OUI	43°10'-39.29837"	06°02'-28.88116"	AEP Commune Ø100
PI SVE 5	PI 100	Public		VEOLIA	Lotissement St Loup (en haut de l'impasse)	2021	50	67	3	0	OUI	43°10'-35.81269"	06°02'-24.93401"	AEP Commune Ø100
PI SVE 6	PI 100	Public		VEOLIA	Route des Selves	2021	45	65	7,5	0	OUI	43°10'-54.20806"	06°01'-56.54360"	AEP Commune Ø100
PI SVE 7	PI 100	Public		VEOLIA	Route des Selves	2021	38	60	5	0	OUI	43°11'-0.51982"	06°01'-46.42424"	AEP Commune Ø100
PI SVE 8	PI 100	Public		VEOLIA	N° 665 Route des Selves	2021	69	75	7	2	OUI	43°11-6.59663"	06°01'-43.51027"	AEP Commune Ø100
PI SVE 9	PI 100	Public		VEOLIA	Route des Selves (angle piste des Combes)	2021	60	67	5,5	1	OUI	43°11'-11.87416"	06°01-36.74570"	AEP Commune Ø100
PI SVE 10	PI 100	Public		VEOLIA	N° 1273 Route des Selves	2021	60	66	4	1	OUI	43°11'-3.24371"	06°01'-40.58887"	AEP Commune Ø100
PI SVE 11	PI 100	Public		VEOLIA	N° 1496 Route des Selves	2021	41	60	2	0	OUI	43°10'-56.48071"	06°01'-36.78031"	AEP Commune Ø100
PI SVE 12	PI 100	Public		VEOLIA	Route des Selves (Réservoir du Verdan)	2019	8		1	0	NON	43°10'-47.29298"	06°01'-44.31350"	PEI Déposé
PI SVE 13	PI 100	Public		VEOLIA	N° 2234 Route des Selves	2021	72	78	2	1.5	OUI	43°10'-41.94309"	06°01'-31.72343"	AEP Commune Ø150
PI SVE 14	PI 100	Public		VEOLIA	N° 2596 Route des Selves	2021	78	88	3,5	1,5	OUI	43°10'-40.20431"	06°01'-18.61451"	AEP Commune Ø100
PI SVE 15	PI 100	Public		VEOLIA	N° 325 Chemin de la Giraude	2021	82	>90	4,5	3,5	OUI	43°10'-35.48197"	06°01'-13.67406"	AEP Commune Ø100
PI SVE 16	PI 100	Public		SCP	Chemin de la Giraude	2019	60	60	5,2	2,9	OUI	43°10'-20.68887"	06°00'-53.41994"	Réseau SCP Ø inconnu
PI SVE 17	PI 100	Public		SCP	Chemin de la Giraude	2019	60	60	3,5	2,6	OUI	43°10'-16.24439"	06°00'-58.23512"	Réseau SCP Ø inconnu
PI SVE 18	PI 100	Privé	NON	VEOLIA	Lotissement « La Bergerie »	2021	85	>90	4,5	3	OUI	43°10'-35.56337"	06°01-28.11274"	AEP Commune Ø100
PI SVE 19	PI 100	Public		VEOLIA	N° 135 Route des Combes	2021	90	>90	12	7	OUI	43°10'-56.10713"	06°01'-54.69490"	AEP SIVOM Ø150
PI SVE 20	PI 100	Public		VEOLIA	Route des Combes	2021	83	>90	5	3	OUI	43°10'-58.53025"	06°01'-56.10630"	AEP SIVOM Ø150
PI SVE 21	PI 100	Public		VEOLIA	N° 23 Lotissement « Les 3 Solliès »	2021	80	>90	6	3	OUI	43°11'-1.31823"	06°02'-2.65486"	AEP SIVOM Ø100
PI SVE 22	PI 100	Public		VEOLIA	N° 467 Route des Combes	2021	78	88	5	2,5	OUI	43°11'-3.75358"	06°01'-59.34754"	AEP SIVOM Ø150
PI SVE 23	PI 100	Public		VEOLIA	N° 1 Lotissement « Les Bancaous »	2021	73	86	5	3,5	OUI	43°11'-15.11428"	06°01'-45.99414"	AEP Com
PI SVE 24	PI 100	Public		VEOLIA	N° 1155 Route des Combes	2021	85	>90	6	3,5	OUI	43°11'-19.69796"	06°01'-47.78463"	AEP SIVO
PI SVE 25	PI 100	Public		VEOLIA	Route des Combes (devant N° 1308)	2021	84	>90	6	3,5	OUI	43°11'-21.02925"	06°01'-4191999"	AEP SIVO
PI SVE 26	PI 100	Public		VEOLIA	N° 3 Lotissement « La Clairière »	2021	72	84	6,5	3,2	OUI	43°11'-2163999"	06°01'-37.47900"	AEP Com
PI SVE 27	PI 100	Public		VEOLIA	N° 9 Lotissement « La Clairière »	2021	68	81	5.5	2,5	OUI	43°11'-18.11069"	06°01'-39.68548"	AEP Com
PI SVE 28	PI 100	Public		VEOLIA	N° 1412 Route des Combes	2021	85	>90	7,5	4	OUI	43°11'-24.45769"	06°01'-38.68691"	AEP SIVO
PI SVE 29	PI 100	Public		VEOLIA	N° 361 Chemin des Floralies	2021	82	>90	5,5	3,5	OUI	43°11'-29.06026"	06°01'-43.27121"	AEP SIVO
PI SVE 30	PI 100	Public		VEOLIA	Chemin des Floralies (Angle hameau Aiguiers)	2021	85	>90	9,5	6	OUI	43°11'-37.14837"	06°01'-4719441"	AEP SIVO
PI SVE 31	PI 100	Public		VEOLIA	Hameau des Aiguiers	2021	80	90	4	2	OUI	43°11'-37.99014"	06°01'-50.69324"	AEP Com
PI SVE 32	PI 100	Public		VEOLIA	N° 760 Chemin du Picarlet	2021	55	65	4,5	0	OUI	43°11'-12.80258"	06°02'-15.07591"	AEP SIVO
PI SVE 33	PI 100	Public		VEOLIA	Lotissement « La Calade »	2021	83	>90	7	3	OUI	43°10'-40.11234"	06°02'-44.82011"	AEP Com
PI SVE 34	PI 100	Public		VEOLIA	N° 20 Lotissement « La Calade »	2021	69	76	3,5	1,5	OUI	43°10'-33.14981"	06°02'-38.91830"	AEP Com
PI SVE 35	PI 100	Public		VEOLIA	RD 97 (Station k9)	2021	80	90	4	2,5	OUI	43°10'-35.47968"	06°02'-50.50906"	AEP Com
PI SVE 36	PI 100	Public		VEOLIA	RD 97	2021	82	90	4	2	OUI	43°10'-27.61020"	06°02'-50.80635"	AEP Com
PI SVE 37	PI 100	Public		VEOLIA	Hameau des Daix	2021	86	>90	5	3	OUI	43°10'-22.07750"	06°03'-9.50445"	AEP Com

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le 04/10/2021
ID : 083-218301323-20211001-A11_2021-AI

Identification du point d'eau incendie (PEI)						Caractéristiques du point d'eau incendie								
						Débits / Pression						Coordonnées GPS		
Numéro PEI	Type de PEI	Statut PEI	Convention PEI	Gestionnaire du réseau	Adresse d'implantation	Date contrôle	Débit nominal sous 1 bar (m³/h)	Débit maximal (m³/h)	Pression statique	Pression dynamique à 60 m³/h	Disponibilité	Latitude N	Longitude E	Capacité de la ressource en eau alimentant le PEI
PI SVE 38	PI 100	Privé	NON	VEOLIA	Lotissement « La Bergerie »	2021	81	>90	4,5	3	OUI	43°10'-32.23687"	06°01'-28.86837"	AEP Commune Ø100
PI SVE 39	PI 100	Privé	NON	VEOLIA	Carraire des Colles (lotissement la Bergerie)	2021	70	81	3	2	OUI	43°10'-35.71692"	06°01-33.03558"	AEP Commune Ø100
PI SVE 40	PI 100	Public		VEOLIA	Chemin des Montres	2021	82	>90	5,5	3,5	OUI	43°10'-12.18314"	06°03'-43.02764"	AEP Commune Ø150
PI SVE 41	PI 100	Public		VEOLIA	Hameau des Sauvan	2021	0	31	4,5	0	NON	43°10'-35.90895"	06°03'-9.70410"	AEP Commune Ø100
PI SVE 42	PI 100	Public		VEOLIA	Lotissement « Les Bancaous »	2021	78	84	7	2	OUI	43°11'-14.30190"	06°01'-51.84153"	AEP Commune Ø100
PI SVE 43	PI 100	Public		VEOLIA	N° 13 Lotissement « La Calade »	2021	71	80	3,5	1,5	OUI	43°10'-36.82221"	06°02'-40.83869"	AEP Commune Ø100
PI SVE 44	PI 100	Public		VEOLIA	Lotissement « La Calade »	2021	64	79	4,5	1,5	OUI	43°10'-32.99772"	06°02'-42.00970"	AEP Commune Ø60
PI SVE 45	PI 100	Public		VEOLIA	Chemin des Floralies Lotissement St Claude	2021	85	>90	10	6	OUI	43°11'-34.73691"	06°01'-49.99102"	AEP Commune Ø125
PI SVE 46	PI 100	Public		VEOLIA	CD 67 (à Hauteur des écoles)	2019	86	>90	7	4	OUI	43°10'-53.74262"	06°02'-18.83705"	AEP SIVOM Ø150
PI SVE 47	PI 100	Public		VEOLIA	CD 67 Calade Saint Elisabeth	2021	77	82	5	2	OUI	43°10'-34.87757"	06°02'-34.36676"	AEP SIVOM Ø150
PI SVE 48	PI 100	Public			Piste Vallon de la Giraude							43°10'-6.90614"	06°01-8.85963"	PEI Déposé
PI SVE 49	PI 100	Privé	OUI	VEOLIA	Lotissement « Les Arums » chemin Maraval	2021	80	>90	5,5	3	OUI	43°10'-17.09462"	06°03'-22.07080"	AEP Commune Ø100
PI SVE 50	PI 100	Public		VEOLIA	Le Logis Neuf (devant vétérinaire)	2021	79	90	3,5	2	OUI	43°10'-47.30534"	06°02'-45.34732"	AEP Commune Ø150
PI SVE 51	PI 100	Privé	NON	VEOLIA	CD 258 Annexe Lotissement « Vieux Chêne »	2021	83	>90	5	3	OUI	43°10'-20.30008"	06°03'-45.17989"	AEP Commune Ø63
PI SVE 52	PI 100	Public		VEOLIA	Résidence « Les Figuiers » chemin Maraval	2021	81	>90	4,5	3	OUI	43°10'-20.65883	06°03'-16.65638"	AEP Commune Ø100
PI SVE 53	PI 100	Public		VEOLIA	Chemin de la Blanquette	2021	84	>90	4	3	OUI	43°10'-21.07062"	06°03'-24.28221"	AEP Commune Ø100
PI SVE 54	PI 100	Public		SCP	Chemin des Penchiers	2019	60	60	10,2	9,8	OUI	43°10'-41.44000"	06°03'-11.86701"	Réseau SCP Ø inconnu
PI SVE 55	PI 100	Public		VEOLIA	Avenue Grisolle (devant cimetière)	2021	83	>90	5	2	OUI	43°10'-58.42921"	06°02'-14.81128"	AEP SIVOM Ø250
PI SVE 56	PI 100	Public		VEOLIA	Chemin de la Giraude (devant usine eau)	2021	76	88	5	3	OUI	43°10'-29.92712"	06°00'-59.69112"	AEP Commune Ø100
PI SVE 57	PI 100	Public		VEOLIA	Calade de l'Estoularié (à côté locaux OM)	2021	81	90	3 ,5	1,5	OUI	43°10'-5036169"	06°02'-43.03878"	AEP Commune Ø100
PI SVE 58	PI 100	Public		VEOLIA	Route des Combes - N° 1655 Piste du Gabet	2021	85	>90	8	4,5	OUI	43°11'-30.62238"	06°01-35.89587"	AEP Commune Ø150
PI SVE 59	PI 100	Public		VEOLIA	RN 97 (Angle impasse des Messugues)	2021	81	>90	4	2,8	OUI	43°10'-31.09430"	06°02'-51.15327"	AEP Commune Ø150
PI SVE 60	PI 100	Public		VEOLIA	RD 97 (devant cabinet ARAGON)	2021	82	90	4	2	OUI	43°10'-27.65080"	06°02'-51.64581"	AEP Commune Ø150
PI SVE 61	PI 100	Public		VEOLIA	Rue Marseillaise (Angle Square Ramel)	2021	77	88	4,5	2	OUI	43°10'-51.83526"	06°02'-25.07145"	AEP Commune Ø100
PI SVE 62	PI 100	Public		SCP	Chemin de l'eau (portail Microcentrale)	2021	60	60	1,7	1,4	OUI	43°10'-28.76593"	06°00'-46.69248"	Réseau SCP Ø inconnu
PI SVE 179	PI 100	Public		VEOLIA	Calade Saint Elisabeth N° 240	2021	85	>90	6	3,5	OUI	43°10'-28.23807"	06°02'-40.79994"	AEP Com

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le 04/10/2021
ID : 083-218301323-20211001-A11_2021-AI

Annexe 2 : Tableau d'identification et de définition des risques et besoins en eau selon la classification des bâtiments

Risque Incendie				
Zone PLU (1)	Caractère / Quartier	Classification du niveau de risque	Besoin en eau Arrêté Préfectoral N° 2017/01-004 du 08 février 2017	Distance (2)
UA	VILLAGE	ORDINAIRE	*De **30 et 60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UAa	HAMEAU DES AIGUIERS, LOGIS NEUF, DAIX, SAUVAN, PONT NEUF	ORDINAIRE	*De **30 et 60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UAb	HAMEAU DE LA TOUR	ORDINAIRE	*De **30 et 60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UB	PIEMONT VILLAGE - CALADE SAINT ELISABETH	IMPORTANT	*Supérieur à **60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UBa	POURTOURS SAUVAN / DAIX	FAIBLE	***30 m³/h** pendant 1 h*	***400 mètres***
UBb	POURTOURS DAIX SUD	FAIBLE	***30 m³/h** pendant 1 h*	***400 mètres***
UC	PICARLET - LES COMBES	IMPORTANT	*Supérieur à **60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UCa	LE PEGA - LES ESCABRIELLES - L'OLIBOUFEDE - LA GIRAUDE SUD	IMPORTANT	*Supérieur à **60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UCb	AIRE DE VERDAN - LA COLLE	IMPORTANT	*Supérieur à **60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UCc	LES PENCHIERS	ORDINAIRE	*De **30 et 60 m³/h** pendant 2 h*	***400 mètres***
UCd	SAINT-LOUP	IMPORTANT	*Supérieur à **60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UD	ZONE D'ACTIVITE - LA ROUMIOUVE	IMPORTANT	*Supérieur à **60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres*** (3)
UE	EQUIPEMENTS PUBLICS, CIMETIERE, PARKING	ORDINAIRE	*De **30 et 60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
UZ	ZAC BERGERIE	IMPORTANT	*Supérieur à **60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
A	AGRICOLE	FAIBLE	***30 m³/h** pendant 1 h*	***400 mètres***
N	NATURELLE	IMPORTANT	*Supérieur à **60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
N	NATURELLE - PIEMONT DU VILLAGE	ORDINAIRE	*De **30 et 60 m³/h** pendant 2 h*	***200 mètres***
N	NATURELLE - LES DAIX	FAIBLE	***30 m³/h** pendant 1 h*	***400 mètres***
Na	NATURELLE CASTILLE	PARTICULIER	*Analyse particulière du SDIS*	
Nu	NATURELLE ROUMIOUVE	FAIBLE	***30 m³/h** pendant 1 h*	***400 mètres***

(1) PLU en vigueur à la date de l'arrêté de DECI
(2) La distance maximale autorisée se calcule entre le point d'eau incendie et l'entrée principale du bâtiment
(3) Zone d'activité : Deux points d'eau utilisés, le premier doit être situé à moins de 100 m de l'entrée principale du bâtiment, le second à 200 m maximum

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le 04/10/2021
ID : 083-218301323-20211001-A11_2021-AI

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SOLLIES VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale

Prescrite par DCM du 28.06.2016
Arrêtée par DCM du 25.05.2022
Approuvée par DCM du 12.07.2023

4.4 - PATRIMOINE

C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48

Commune de Solliès-Ville



Identification du Patrimoine local

Tableau d'identification

Réf. Sur zonage	Nom	Localisation	Adresse	Cadastre	Catégorie	Niveau d'intérêt
1	Ruines du château des Forbin	Village	Le Pasquier	AI	Ensemble bâti Patrimoine religieux	
2	Eglise Saint Michel Archange	Village	Place Eugène Silvain	AI	Monument Historique	
3	Chapelle Notre Dame du Défends		Route des Selves	D	Ensemble bâti Patrimoine religieux	
4	Oratoire Notre Dame des Sept Douleurs		Route des Selves	D	Ensemble bâti Patrimoine religieux	
5	Chapelle Immaculée Conception		Domaine de la Castille	NA	Ensemble bâti Patrimoine religieux	
6	Oratoire Sainte Marie Madeleine		Domaine de la Castille	NA	Ensemble bâti Patrimoine religieux	
7	Oratoire Notre Dame	Village	Rue de Provence	AI	Ensemble bâti Patrimoine religieux	
8	Oratoire Saint Jean Baptiste		Col Saint Jean		Ensemble bâti Patrimoine religieux	

9	Oratoire Saint Antoine de Padoue		Les Escabrielles	UCa	Ensemble bâti Patrimoine religieux	
10	Oratoire Saint André Saint Joseph		Les Aiguiers	UAa	Ensemble bâti Patrimoine religieux	
11	Musée du vêtement provençal	Village	3 rue de la Marseillaise	AI	Ensemble bâti Patrimoine vernaculaire	
12	Chapelle et lavoir	Village	Place Victor Hugo	AI	Ensemble bâti Patrimoine vernaculaire	
13	Bâtiment Saint Roch	Village	Rue de la Marseillaise/rue Jules Ferry	AI	Elément bâti Patrimoine local	
4	Lavoir la Fouan d'Avaou	Village	En contrebas de la rue du Colonel Salan	AH	Ensemble bâti Patrimoine vernaculaire	
15	Château de la Castille		Domaine de la Castille	NA	Ensemble bâti	
16	Musée Jean Aicard et son jardin	Village	Place Eugène Silvain	AI	Ensemble bâti Patrimoine local	
17	La fontaine aux trois têtes	Village	Place Léon Vérane	AI	Ensemble bâti Patrimoine vernaculaire	

18	Croix de Mission	Village	Rue Albert Pistolesi	AI	Objet Patrimoine religieux	
19	Croix de Mission	Village	Square Louis Ramel	AI	Objet Patrimoine religieux	
20	Monument aux morts	Village	Place Eugène Silvain	AI	Ensemble bâti Patrimoine militaire	
21	Stèle militaire	Village	Rue Colonel Salan	AI	Ensemble bâti Patrimoine militaire	
22	Pont des Daix		Les Daix	AM	Ensemble bâti Patrimoine local	
23	Pont Neuf		Le Pont Neuf	AM	Ensemble bâti Patrimoine local	

Patrimoine à préserver

Patrimoine à signaler

Ruines du château des Forbin
Fiche 01



Adresse : le Pasquier
Cadastre : AI
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine local
Motif d'intérêt : historique et paysager
Niveau d'intérêt : Monument classé

C'est en 1468 que Palamède de Forbin achète le fief de Solliès à Jean de Beauvau qui le lui cède avec divers biens mobiliers et immobiliers sur le territoire de Toulon et de Solliès pour la somme de 13.000 florins.
Les Forbin furent propriétaires du fief de 1468 jusqu'à la mort du dernier descendant en 1743.
Le château fut pillé et détruit par une révolte paysanne en 1578.
Il fut classé Monument Historique à l'instigation du Maire, Jean Aicard, en avril 1920.

Eglise et son parvis
Fiche 02





Adresse : place Eugène Silvain
Cadastre : AI
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : Monument classé

L'Eglise Saint Michel Archange, domine depuis 10 siècles la Vallée du Gapeau. Construite entre la fin du XIème et le début du XIIème siècle, son style est un mélange de roman et de gothique. Elle doit sa particularité à ses deux piliers centraux de 13 m de haut qui font d'elle une église à deux nefs égales. De nombreux seigneurs de Solliès ont été inhumés dans le caveau situé sous le maître-autel. (Classé aux Monuments Historiques depuis 1846)

Le clocher date de 1661 et renferme une cloche baptisée en 1938, qui se prénomme comme sa marraine Madame Fille Beguin de Cuers « Rose-Marie ». Elle annonça le jour de ses sept ans l'Armistice de la dernière guerre.

Le campanile, véritable œuvre d'art, construit pour résister aux assauts du Mistral date de 1662. Il renferme une cloche de note « mi » datant de 1531.





Chapelle Notre Dame du Défends
Fiche 03

Adresse : route des Selves
Cadastre : section D
Catégorie : ensemble bâti - patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique et paysager
Niveau d'intérêt : à préserver

Sur le sommet de la colline, la Chapelle Notre Dame des Vents, ou de la Miséricorde, ou Notre Dame du Défends ou Défens, domine le village. Cette chapelle construite au 17ème siècle sur l'emplacement d'une bergerie, a été épargnée par la Révolution.
En août 1943 un incendie attisé par un vent violent ravageait le versant nord du Coudon et menaçait le village. Celui-ci fut épargné car le mistral tomba soudainement et la progression de l'incendie s'interrompit au niveau de la chapelle.
Cet édifice a subi de sérieux dommages lors des combats pour la libération du village les 20 et 21 août 1944. Il fut restauré en 1949.
On organisait autrefois dans cette chapelle trois processions ; au lendemain de Pentecôte, le 15 août et le 8 septembre. Le prêtre en profitait pour bénir la plaine depuis ce promontoire.

Oratoire Notre Dame des Sept Douleurs
Fiche 04



Adresse : route des Selves
Cadastre :
Catégorie : ensemble bâti - patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à préserver

Il se situe à l'intersection du chemin de la chapelle Notre-Dame du Défens et de la route des Selves, au-dessus du village. C'est une construction en maçonnerie crépie, comportant une niche cintrée sur corniche moulurée avec une grille.
Le toit est à deux pentes en tuiles creuses, dominé par une croix en fer.
Un bénitier est creusé dans le fût.

Chapelle Immaculée Conception
Fiche 05



Adresse : Domaine de La Castille
Cadastre : NA
Catégorie : Ensemble bâti- patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Chapelle du grand séminaire de la Castille, construite en 1930. Elle a reçu les boiseries de la chapelle de l'ancien Grand Séminaire de Fréjus, ainsi que le Maître-autel.



Oratoire Sainte Madeleine
Fiche 06

Adresse : Domaine de La Castille
Cadastre : NA
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Un flacon qui renferme un papier rappelant l'historique de cette construction a été enfoui dans la maçonnerie. Il est ainsi rédigé : « Sur le domaine de la Castille, sis sur la commune de Solliès-Ville, appartenant au diocèse de Fréjus-Toulon, Monseigneur Dominique Rey étant évêque du lieu, à l'initiative de Monsieur Xavier Gariel, directeur de la Fondation qui administre la propriété, a été édifié par l'association "Connaissance et Sauvegarde des Oratoires", en la personne de Monsieur Michel Chiocanini, maître maçon, aidé de Madame Pascale Darius, sa fille, et de Monsieur Jean Maureso, le présent oratoire a été dédié à sainte Marie-Madeleine. Fait à La Castille, le vendredi 7 avril 2017 en l'avant-veille de la fête des Rameaux »
Tous les matériaux furent fournis par la Fondation, dont quatre tonnes de pierres de Bourgogne, deux tonnes de pierres tout venant, le sable et le ciment. Au milieu du pilon, sous la niche, on voit un beau bénitier en pierre, sculpté par Michel. (Textes Ecomusée de la Vallée du Gapeau)

Oratoire Notre Dame
Fiche 07

Adresse : rue de Provence (dans propriété privée)
Cadastre : AI
Catégorie : Ensemble bâti – Patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt :

Cet oratoire se trouve dans le village, à 50 m de l'église St Michel, dans le jardin de la maison de l'ancien maire et historien Paul Maurel « L'Ajoucadou ».
Il fut béni le 2.2.1955 par le R.P. Florenceau O. P. C'est une petite construction basse en moellons.
Elle comporte une niche rectangulaire sous une dalle plate servant de toit, abritant une statuette.



Oratoire Saint Jean Baptiste
Fiche 08

Adresse : route des Selves
Cadastre : section D
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Il fut édifié en abord du chemin des Selves, au col St Jean. Restauré en 1981 par les soins de la mairie, de la commission culturelle communale (présidente Monique Broussais), il fut béni le 11.07.1982 par l'abbé Arnéodo curé.
Il comporte une grille ouvragée avec Sacré-Cœur surmontant un calice, offerte par Mr M. Barras, Ferronnier.
IL est érigé sur un pilier en pierres et maçonnerie posé sur socle, niche cintrée en pierres de taille abritant une céramique de Nadine David représentant le Baptême de Notre Seigneur Jésus Christ par Saint Jean Baptiste. Toit à deux versants en tuiles creuses. Bénitier creusé dans le fût. Deux marches sont placées devant.

Oratoire Saint Antoine de Padoue
Fiche 09

Adresse : route des Selves (quartier des Escabrielles)
Cadastre : UCa
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt :

A l'entrée d'une propriété privée. Erigé en 1981 sur un mur de restanque, en reconnaissance d'un vœu exaucé au Saint franciscain.
Il comporte une niche cintrée en pierres et maçonnerie en partie crépie, soutenue latéralement par deux petits contreforts. Une statue y est présente, protégée par une grille.

Oratoire Saint André / Saint Joseph
Fiche 10



Adresse : quartier de l'Alibran (quartier des Aiguiers)
Cadastre : UAa
Catégorie : Ensemble bâti- patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Cet ouvrage a été édifié en 1968 par M. Chamas à l'entrée de sa propriété « Li sian ben » à la mémoire du félibre et santonnier-imagier André Filippi. C'est un haut pilier en pierres et maçonnerie. Une plaque gravée y est scellée, portant l'indication suivante : « En oumenage à Andrieu Filippi santounié-imagié prouvençau 1902-1962 ».
Il comporte une niche cintrée sur corniche, qui abrite une statuette de Saint Joseph. Le toit est de type pyramidal sur corniche et surmonté par une croix de fer.

Musée du vêtement provençal
Moulin à sang
Fiche 11



Adresse : 3 rue de la Marseillaise
Cadastre : AI
Catégorie : Elément bâti - patrimoine vernaculaire
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

La grosse vis de bois fixée au linteau de l'une des niches témoigne à légal de la meule de pierre voisine, de l'ancienne vocation du Musée. Ce type de moulin, mu par la force animale, est qualifié de moulin à sang.
C'est en 1772 qu'est achevée la construction de ce moulin à huile, comme l'atteste la marque de compagnon sur le claveau de la seconde niche.
Dans les auges de pierre tombait la coulée, l'huile vierge prête à la consommation, que l'on venait goûter en y trempant un quignon de pain.



Chapelle et Lavoir
Fiche 12

Adresse : place Victor Hugo
Cadastre : AI
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine vernaculaire
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Cette placette, située au cœur du village, ombragée par un platane probablement plusieurs fois centenaire a tous les charmes d'une place typiquement provençale.

Le bâtiment eut de multiples vocations : une chapelle, une halle aux grains, une école, la mairie. Il abrite maintenant un ancien lavoir en béton.
Sur la façade trois dates sont gravées : 1656, 1657, 1908.

Bâtiment Saint Roch
Fiche 13



Adresse : rue Jules Ferry et 19 rue de la Marseillaise
Cadastre : AI
Catégorie : Elément bâti - patrimoine local
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

La salle Saint Roch est un ancien hospice dédié à Saint Roch, saint patron des pestiférés. Il abrite l'école du village entre entre 1854 à 1962.
En 1854, une salle d'asile, lieu d'accueil des très jeunes enfants, est créée dans l'ancien hospice, puis, une classe primaire de garçons et une de filles sont installées dans ce bâtiment.
En 1948, à l'occasion du centenaire de la naissance du poète local Jean Aicard, l'école primaire laïque toujours installée dans le bâtiment Saint Roch reçoit son nom.
En 1962, un groupe scolaire de deux classes est construit sur l'actuelle a place, qui était alors un champ de vigne appelé la Vignette. Il est inauguré en 1963.
Le bâtiment Saint Roch n'étant plus occupé, il a été décidé par la municipalité d'y créer la cantine, puis une garderie. Elle servira de salle de classe annexée à l'école actuelle pendant deux ans. C'est aujourd'hui une salle polyvalente.





Lavoir la Fouan d'Avaou
Fiche 14

Adresse : en contrebas de
la rue du Colonel Salan
Cadastre : AH
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine vernaculaire
Motif d'intérêt : historique et paysager
Niveau d'intérêt : à préserver

Ce lavoir qui fut couvert en 1832, est abandonné depuis plus de 100 ans. C'est un témoignage de la vie des générations précédentes.
A l'époque, il était abrité des précipitations par un toit en tuiles soutenu par une charpente en bois qui prenait appui sur quatre piliers en briques pleine.
Ce petit patrimoine est un élément mémoriel de l'histoire des villages de Provence. C'est un lieu étape dans la découverte du patrimoine de la Commune.

Château de la Castille
Fiche 15



Adresse : Domaine de la Castille
Cadastre : NA
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine local
Motif d'intérêt : historique et paysager
Niveau d'intérêt : à signaler

En 1716, le domaine est vendu à Pierre-Jean de Marseille. En 1728, le nouveau propriétaire entama la construction du château actuel, ainsi que la cave, composée de deux larges vaisseaux voûtés en bel appareil et bâtie par les forçats du bagne de Toulon. Le domaine est vendu en 1730 à Jean-Louis de Selle, notable toulonnais. La terre restera dans cette famille pendant une centaine d'années.
En 1829, la terre est vendue à la famille Aubert. Le domaine connaitra ensuite une grande expansion durant tout le XIXème et la famille Aubert lui donnera une orientation purement viticole. Le vin du domaine commence alors à avoir une réputation dans toute la France. Ce domaine restera dans cette famille jusqu'en 1922, date où il connaitra une autre orientation…La famille Aubert léguera le domaine au diocèse de Fréjus-Toulon et celui –ci y installera le séminaire

« Oustaou de Maurin des Maures » et son jardin
Fiche 16



Adresse : place Eugène Silvain
Cadastre : AI
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine local
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

C'est en 1916 que l'écrivain achète « la petite maison qui semblait se blottir contre l'église » et la baptise du nom de son célèbre braconnier : « l'Oustaou de Maurin des Maures ».
Dans cette belle et vieille maison provençale, mobilier et objets personnels de l'écrivain se côtoient…
Cet édifice abrite aujourd'hui un musée en l'honneur de son illustre occupant.

La fontaine aux trois têtes
Fiche 17



Adresse : place Léon Vérane
Cadastre : AI
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine vernaculaire
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Cette fontaine composée de deux grands bassins de pierre taillée est dominée par trois mascarons en ronde-bosse incrustés dans un mur de moellons.
Ces Mascarons ne sont pas précisément datés mais sont antérieurs à 1936. Les bassins ont été restaurés dans les années 1980.



Croix de mission
Fiche 18

Adresse : square Louis Ramel
Cadastre : AI
Catégorie : Objet - patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Cette croix de mission située dans le square Louis Ramel, à l'entrée Sud du village, a été inaugurée en 1827.



Croix de mission
Fiche 19

Adresse : rue Albert Pistolesi
Cadastre : AI
Catégorie : Objet - patrimoine religieux
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Croix en métal implantée sur un belvédère dominant la plaine en bordure de chaussée.



Monument aux morts
Fiche 20

Adresse : place Eugène Silvain
Cadastre : AI
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine militaire
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Au mois d'août 1920, Jean Aicard inaugure le monument aux morts de 1914-1918, qu'il a fait réaliser grâce à une souscription publique.
Œuvre de l'architecte Roustan et du marbrier Delpeille. Ce monument est accolé à l'église et se présente en encorbellement.

L'écrivain y fit inscrire les noms des douze jeunes solliès-villains morts au combat et des vers de sa composition.

Que voulez-vous de la Patrie
Soldats tombés sous les drapeaux ?
Nous voulons qu'elle nous sourit,
en ornant de fleurs nos tombeaux.

C'est pour te garder de ta grâce
France, que nous avons souffert,
Et seul le bonheur de la race
est digne de nous être offert…

Jean Aicard

Cimetière militaire
Fiche 21



Adresse : rue du Colonel Salan
Cadastre : AI
Catégorie : Ensemble bâti - patrimoine militaire
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à préserver

Stèle militaire commémorant les tirailleurs Sénégalais du 6ème Régiment mort pour la France, lors de la libération de Solliès-Ville le 21 août 1944.
Travail réalisé dans les années 40, par le marbrier, Jean Baptiste Depeille, tailleur de pierre.

Pont des Daix
Fiche 22



Adresse : hameau des Daix
Cadastre : AM
Catégorie : patrimoine local
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

Construction postérieure à 1848.

Le Pont-Neuf
Fiche 23





Adresse : hameau du Pont-Neuf
Cadastre : AM
Catégorie : patrimoine local
Motif d'intérêt : historique
Niveau d'intérêt : à signaler

En 1618 la commune projette la construction d'un pont au quartier dit des « Plancos ». L'année d'après, en janvier 1619 les 1er acomptes sont versés et les travaux débutent.
Le 8 septembre 1651 une crue emporte le pont.

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SOLLIES VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale

Prescrite par DCM du 28.06.2016
Arrêtée par DCM du 25.05.2022

Approuvée par DCM du 12.07.2023

4.5 – PALETTE COULEURS

C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48

COMMUNE DE SOLLIES-VILLE

Elaboration d'une palette chromatique

S268 FT 1-119-17/48

AOÛT 2018

PREAMBULE

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Solliès-Ville souhaite élaborer une palette chromatique applicable au territoire communal.

Afin d'être assistée dans cette démarche, la commune a consulté le CAUE VAR pour une mission de conseil (cf.art.7 – 4è alinéa de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture) qui a pour but d'établir :

1- Analyse de la perception des entités urbaines bâties à partir des grands paysages.

2- Analyse des traces chromatiques éventuelles.

3- Elaboration d'une palette de couleurs se déclinant sur l'ensemble des éléments du patrimoine architectural (façades, modénatures, menuiseries, ferronneries).

Le résultat de cette prestation prend la forme d'une étude préalable sommaire ci-après, dans laquelle figurent tous les conseils, orientations et prescriptions propres à garantir la qualité du projet et sa bonne insertion au site.

Selon les sites, des ambiances colorées, dominantes apparaissent.

Elles diffèrent selon que, le paysage naturel ou urbain, domine.

Des zones de caractère homogène ont ainsi été déterminées de façon à privilégier pour chacune d'elles des ensembles de teintes cohérents. Cinq zones ont été répertoriées et repérées sur une carte de la commune.

L'éventail des couleurs se trouve restreint lorsqu'il s'agit de respecter le paysage environnant comme dans les paysages collinaires et agricoles.

En site urbain, le respect du patrimoine architectural et des typologies spécifiques du bâti induisent des gammes de teintes plus ou moins variées.
Plus l'architecture est riche en détails et modénatures, plus les teintes ont douces et en camaïeu.

Dans les zones commerciales et de services, l'éventail des teintes est également restreint afin de privilégier la cohérence générale.

CARTE DE REPÉRAGE 04

1. CENTRE VILLE ET HAMEAUX 06

2. HABITAT INDIVIDUEL HOMOGÈNE RÉCENT 10

3. HABITAT DIFFUS COLLINAIRE 14

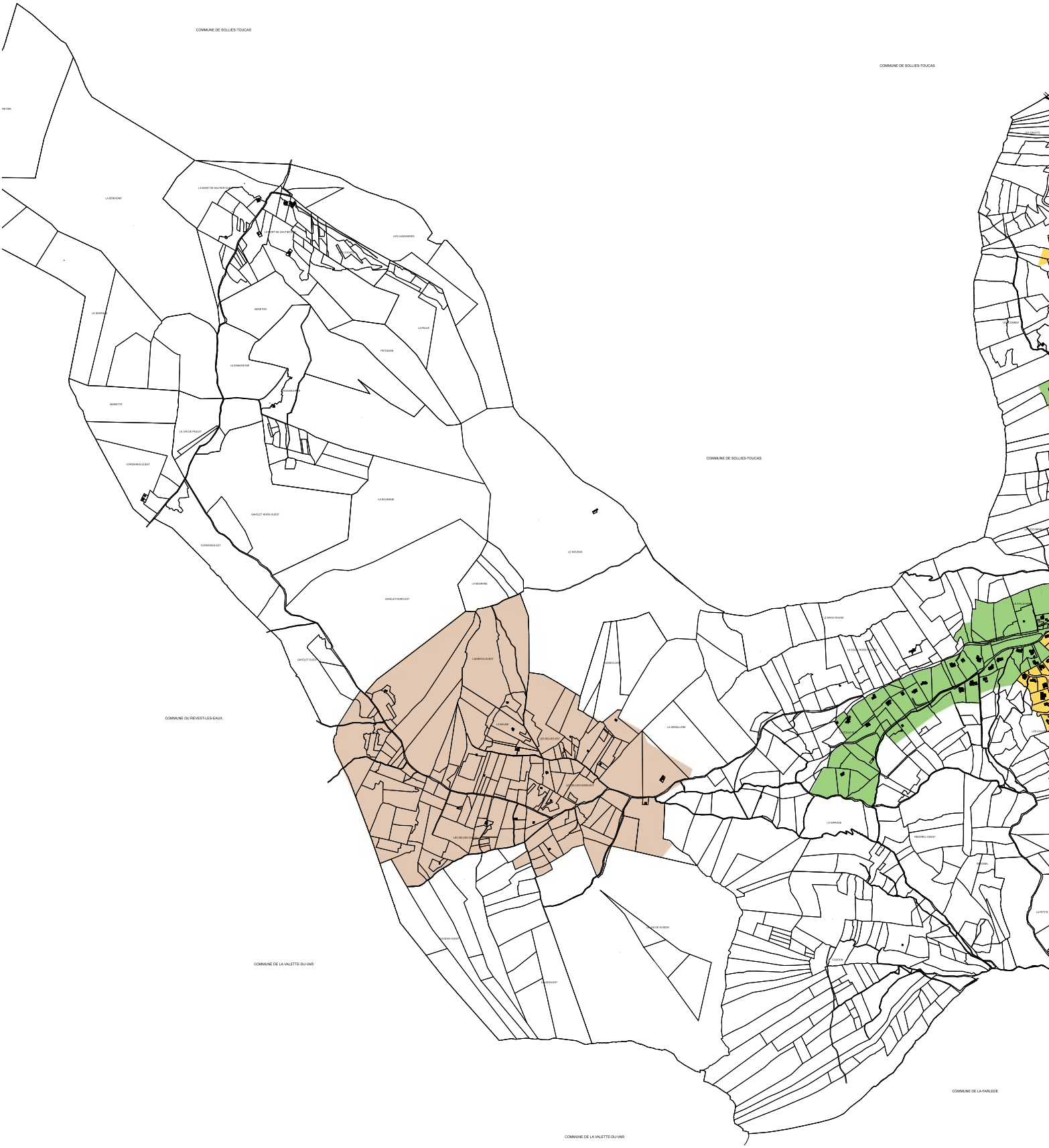
4. TERRES AGRICOLES 18

5. ZONE COMMERCIALE ET DE SERVICES 22

CENTRE VILLE ET HAMEAUX

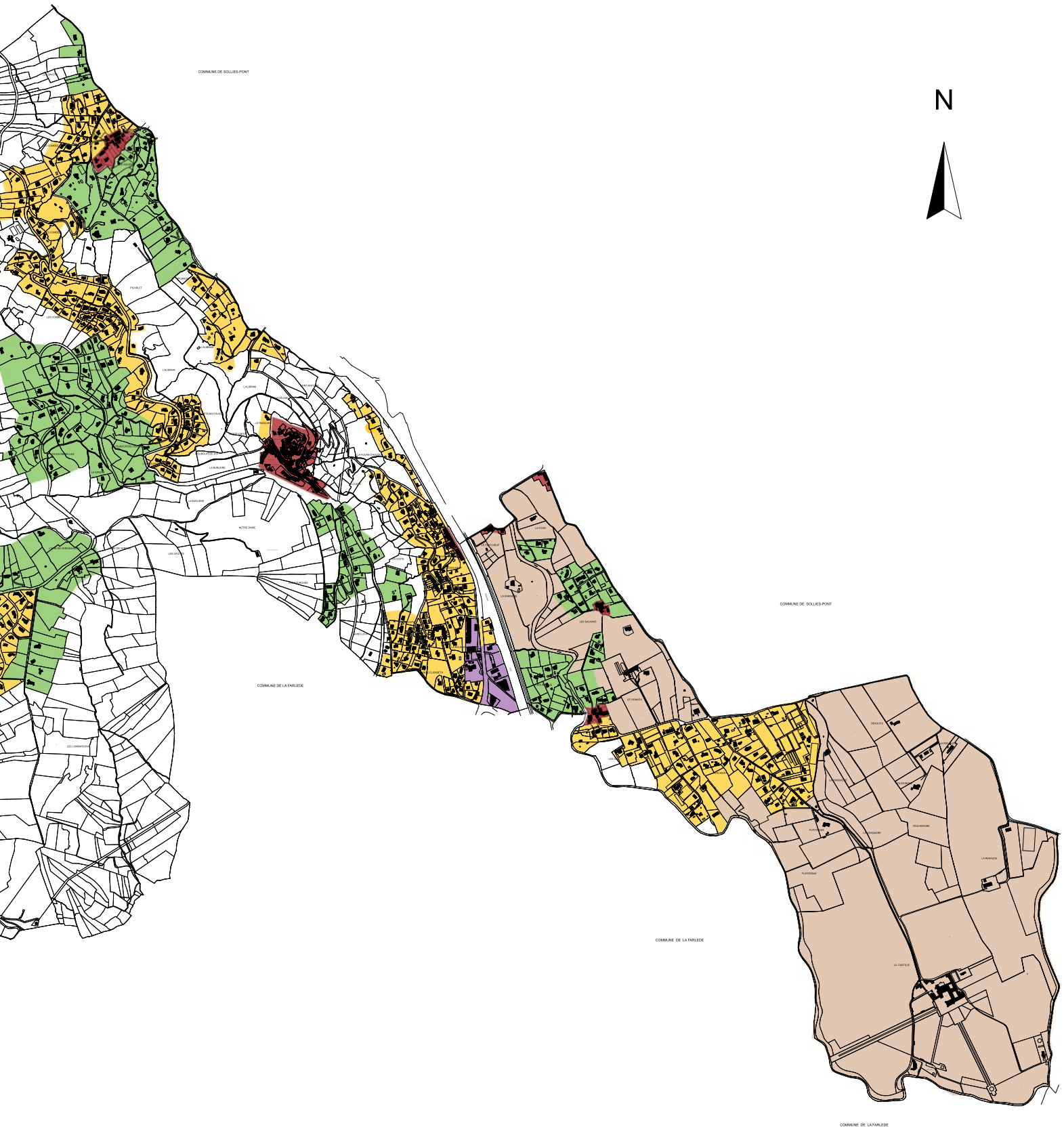
HABITAT INDIVIDUEL HOMOGÈNE

HABITAT DIFFUS COLLINAIRE



TERRES AGRICOLES

ZONE COMMERCIALES ET DE SERVICES



CENTRE VILLE ET HAMEAUX

Mettre en valeur le patrimoine selon les typologies architecturales











Centre-village et hameaux (Les Aiguiers, Logis-Neuf, Les Sauvans...) : le bâti est en ordre continu affirmant les verticalités dans les rythmes.

Les choix de couleur doivent tenir compte des maisons adjacentes.

Maisons de ville

Maisons à 2 ou 3 étages comportant des rythmes de baies réguliers dont les modénatures restent sobres (maisons du XIX et début XX).

Façades

Les corps de façades étaient initialement teintés en enduit ou en badigeon de chaux avec des ocres naturelles selon des concentrations variables : ocres rouges, ocres jaunes, terre de Sienne, terre de Sienne brûlée, terre d'ombre

Ces teintes sont retrouvées avec des badigeons prêts à l'emploi, des peintures silicatées, des enduits fins.

Modénatures

Les modénatures peuvent être contrastées, réalisées en peinture silicatée ou badigeon de chaux.

Volets

Les volets généralement persiennés sont peints. Ils peuvent être de couleur franche lorsque le fond de façade est de teinte neutre. Ils seront de teinte neutre lorsque la façade est plus colorée.

Menuiseries

Les menuiseries seront dans le ton des volets, ou plus claires sans être blanches : ton gris clair ou crème.

Utilisation pour

MAISON DE VILLE	oui > **V**	non > 𝕍
MAISON BOURGEOISE	oui > **B**	non > 𝔹
REMISES	oui > **R**	non > ℝ

CORPS DE FAÇADES







PRB	Ton sable 000	Camargue 037	Kenya 518
Tollens Façade	TF 206-3	TF 204-3	TF 205-3
Weber Broutin	012 BRUN	212 TERRE BEIGE	304 OCRE DORE







PRB	Tolede 865	Cuba 734	
Tollens Façade	TF 263-2	TF 219-3	TF 228-3
WB	240 MARRON MOYEN	330 BRIQUE ROUGE	313 OCRE ROUGE







PRB	Champagne 017	Plaine de luçon 011	Ile de France 018
Tollens Façade	FT 221-1	TF 207-2	TF 207-2
WB	049 OCRE ROUGE	230 DORE CLAIR	012 BRUN

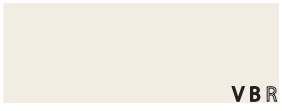


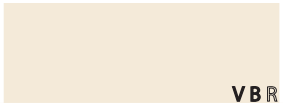




PRB	Collioure 028	Val de Loire 020	Pinel 353
Tollens Façade	TF 219-1	TF 223-1	TF 232-1
WB	006 ROSE FONCE	007 OCRE ORANGE	310 TERRE JAUNE

MODÉNATURES

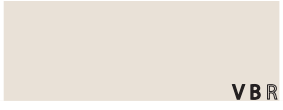






Tollens Façade	TF 203-1	TF 230-1	TF 263-1





Tollens Façade	TF 258-1	TF 211-1	TF 210-1

TOITURES

TOITURES





Matériaux	Veille terre	Panache foncé

MENUISERIES ET VOLETS

MENUISERIES ET VOLETS

Grand totem	1173-6	1161-5	1162-5	1101-6	1024-6
Chro. Seigneurie	5881	5325	5335	5604	3845

Grand totem	1173-4	1161-1	1162-3	1084-3	1029-6
Chro. Seigneurie	5887	5323	5347	5305	5847

Grand totem	1173-2	1161-2	1163-2	1084-2	1050-4
Chro. Seigneurie	5120	5322	5391	5303	5962

CLÔTURES ET GRILLES

CLÔTURES ET GRILLES

Tollens Totem	1075-6	1172-5	1171-6	1101-6	1046-5	1019-6
Chro. Seigneurie	5915	5889	5895	5607	5871	5863
RAL	7016	7005	7039	6012	7006	3009

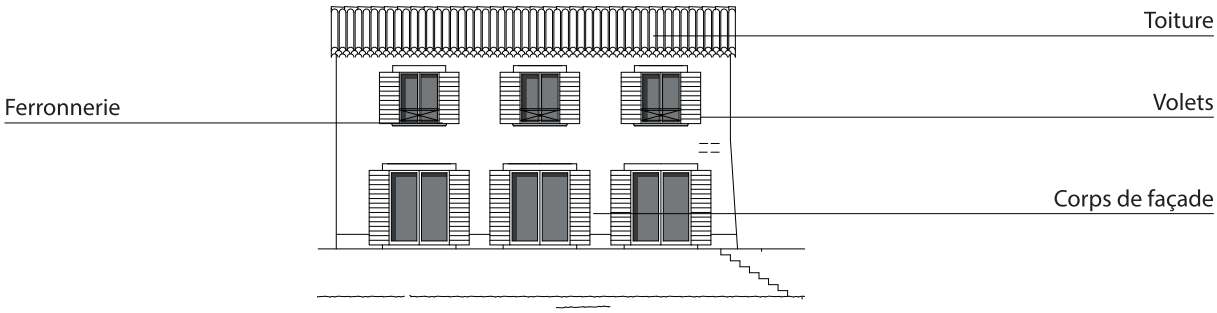
HABITAT INDIVIDUEL HOMOGÈNE RECENT

Créer un paysage cohérent, concilier les perceptions individuelles et collectives











Il s'agit de zones d'habitat individuel homogène.
Ces zones sont perçues plutôt en vues proches.
L'accompagnement végétal est varié.

Les teintes proposées supportent des variations de tons.

Les zones de confront entre espace commun ou public et espace privé nécessitent notamment sur les clôtures, une recherche de tons neutres permettant d'assurer une cohérence générale.

Toitures
- Tuiles de terre cuite vieillie foncée

Façades
- Teinte neutre de ton clair
- Teinte colorée de ton clair
- Teinte brun ou brique

Murs de clôture
- Pierre
- Enduits d'un ton neutre

Menuiserie serrurerie
- Toutes les variations de tons gris neutre ou coloré sont possibles
- Les tons de vert non vif
- Les tons foncés
- Les matériaux bruts (bois, acier…).

Grilles de clôture
- Ton foncé décliné sur des nuances de vert ou gris

CORPS DE FAÇADES

				
PRB Tollens Façade WB	CUBA 734 TF 219-3 330 BRIQUE ROUGE	Tolede 865 TF 263-2 240 MARON MOYEN	Kenya 518 TF 205-3 304 OCRE DORE	Bocage vendéen 010 TF 203-3 013 BRUN FONCE
PRB Tollens Façade WB	COLLIOURE 028 TF 219-1 006 ROSE FONCE	PICARDIE 025 TF 218-1 041 CREME	VAL DE LOIRE 020 TF 223-1 007 OCRE ORANGE	TENERIFE 328 TF 235-1 231 JAUNE IVOIRE
				
PRB Tollens Façade WB	VIEUX TRUFFEAU 08 TF 213-1 ROSE-BEIGE CLAIR 226	Corinthe 589 TF 217-1 BEIGE 09	Gibraltar 757 TF 263-1	Ile de France 018 TF 207-2 BRUN 012

MODÉNATURES

				
Tollens Façade	TF 203-1	TF 230-1	TF 263-1	TF 207-3

MUR DE CLÔTURE

				
PRB Tollens Façade	Ton sable 000 TF 206-3	Camargue 037 TF 204-3	Kenya 518 TF 205-3	Gibraltar 757 TF 263-1

TOITURES

TOITURES





Matériaux	Veille terre	Panache foncé		

MENUISERIES ET VOLETS

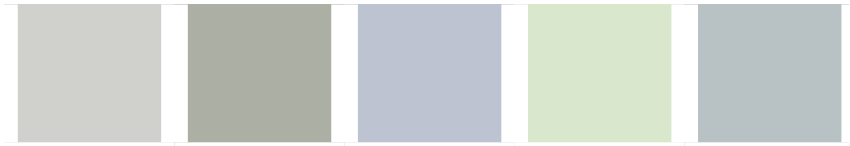
MENUISERIES ET VOLETS



RAL	7039	7005	7031	6009	7000
tollens totem	1171-6	1172-5	2021-3	2038-6	2147-5
chro. Seigneurie	5895	5889	-	5605	5929



RAL	7038	7030	7046	6021	7001
tollens totem	2143-4	2139-4	2147-4	2040-3	2147-6
Chro. seigneurie	-	5988	5935	5295	5928



RAL	7044	7032	7047	6019	7035
tollens totem	2144-2	2144-6	2173-6	2030-2	2145-5
Chro. seigneurie	-	-	-	5297	5124



Matériaux	Acier corten	Acier brut	Bois rouge	Bois gris

CLÔTURES ET GRILLES

CLÔTURES ET GRILLES



Tollens Peinture	T2133-5	T2030-6	T2134-5	T2039-4	T2021-4	T2038-5	T2146-5
Chro. Seigneurie	5905	5290	59014	-	5919	5603	5335

HABITAT DIFFUS COLLINAIRE

Laisser la place au paysage











Les paysages collinaires se caractérisent par :
- une végétation persistante foncée, constituée en majorité de chênes verts, pins, et garrigue
- des perceptions le plus souvent lointaines,
- un habitat peu dense.

L'intégration du bâti dans le paysage nécessite l'utilisation de tons neutres. Les tons trop clairs sont à exclure qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine :

Toitures

Tuiles de terre cuite vieillie foncée

Façades

Teinte neutre selon des variations de tons brun beige ou brique.

Les modénatures doivent être discrètes, le caractère sobre étant à privilégier

Murs de clôture

Pierre

Enduits d'un ton neutre proche des teintes du sol environnant

Menuiserie serrurerie

Toutes les variations de tons gris neutre ou coloré sont possibles

Les tons de vert non vif

Les tons foncés

Les matériaux bruts (bois, acier…).

Grilles de clôture

Ton foncé décliné sur des nuances de vert ou gris

FAÇADES

CORPS DE FAÇADES





PRB	Ton sable 000	Camargue 037	Kenya 518	Bocage vendéen 010
Tollens Façade	TF 206-3	TF 204-3	TF 205-3	TF 203-3
Weber	304 ocre doré	212 terre beige		013 brun foncé




PRB	Tolede 865	Cuba 734
Tollens Façade	TF 263-2	TF 220-3
Weber	240 maron moyen	330 brique rouge

MODÉNATURES

Tollens Façade	TF 203-1	TF 230-1	TF 263-1	TF 207-3

Tollens Façade	TF 258-1

MUR DE CLÔTURE






PRB	Bocage vendéen 010	Camargue 037	Tolede 865	KENYA 518
Tollens Façade	TF 203-3	TF 204-3	TF 263-2	TF205-3
Weber	013 brun foncé	212 terre beige	240 maron moyen	304 OCRE DORE

TOITURES

TOITURES




Matériaux	Veille terre	Panache foncé

MENUISERIES ET VOLETS

MENUISERIES ET VOLETS

Tollens Totem Chro Seigneurie	T2133-5 5904	T2130-6 5870	T2134-5 5913	T2039-4 5315	T2038-5 5603	T2021-4 5924
Tollens Totem Chro Seigneurie	T2021-3 5919	T2152-6 5984	T2135-1 5906	T2030-6 5308	T2033-4 5319	T2146-6 5923
Tollens Totem Chro Seigneurie	T2146-5 5895	T2152-4 5982	T2140-3 5939	T2030-5 5317	T2033-3 5318	T2027-3 5392
Tollens Totem Chro Seigneurie	T2175-6 5110	T2151-1 5230	T2146-1 5121	T2047-3 5074	T2033-1 5296	T2013-3 5166

Matériaux	Acier corten	Acier brut	Bois rouge	Bois gris

CLÔTURES ET GRILLES

CLÔTURES ET GRILLES

Tollens Peinture Chro. seigneurie	T2133-5 5905	T2030-6 5290	T2134-5 5914	T2039-4 5315	T2021-4 5919	T2038-5 5603	T2146-5 5335

TERRES AGRICOLES

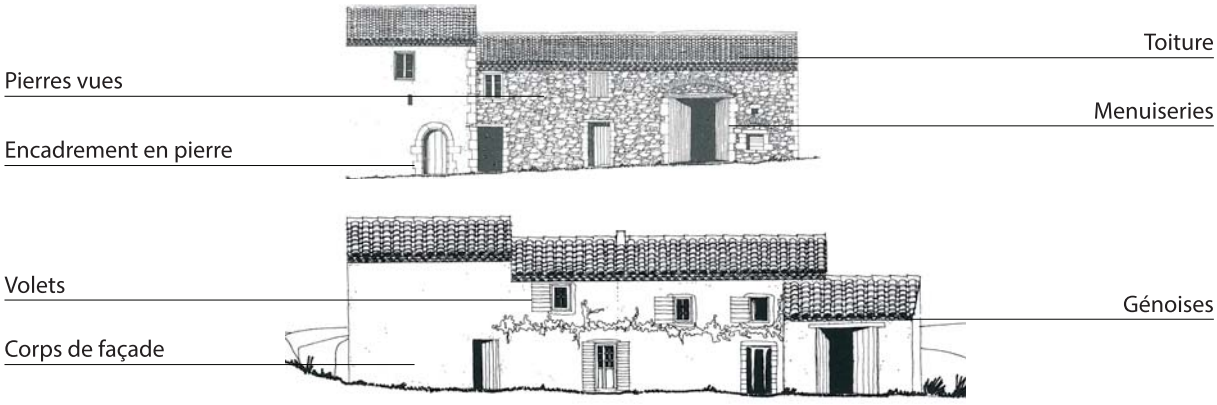
Conserver le paysage rural











En dehors des champs cultivés, la végétation arbustive est ponctuelle.
Ce sont les tons de terre qui dominent.
L'intégration du bâti dans le paysage nécessite l'utilisation de tons neutres proches de la terre.
L'habitat rural est le plus souvent traditionnel.

Toitures
- Tuiles de terre cuite vieillie foncée

Façades
- Teinte neutre selon des variations de tons terre
- Teinte neutre selon des variations de tons brique

Murs de clôture
- Pierre
- Enduits d'un ton neutre

Menuiserie et volets
- Toutes les variations de tons gris neutre ou coloré sont possibles
- Les tons de ciel
- Les tons brun, rouge, bordeaux
- Les tons vert en correspondance avec la végétation

Les matériaux bruts (bois, acier…).

Serrurerie
- Les tons de vert non vif
- Les tons foncés

Grilles de clôture
- Ton foncé décliné sur des nuances de vert, de gris ou de brun.

FAÇADES

CORPS DE FAÇADES






PRB Tollens Façade Weber	Gibraltar 757 TF 263-1	Camargue 037 TF 204-3 212 TERRE BEIGE	Tolede 865 TF 263-2 240 MARON MOYEN	Bocage vendéen 010 TF 203-3 013 BRUN FONCE




PRB Tollens Façade Weber	Corinthe 589 TF 217-1 BEIGE 09	Plaine de luçon 011 TF 207-2 230 DORE CLAIR	KENYA 518 TF205-3 304 OCRE DORE	CUBA 734 TF 219-3 330 BRIQUE ROUGE

MODÉNATURES

Tollens Façade	TF 258-1	TF 256-1	TF 203-1	TF 207-1

MUR DE CLÔTURE




PRB Tollens Façade Weber	Kenya 518 TF 205-3 304 OCRE DORE	Camargue 037 TF 204-3 212 TERRE BEIGE	Gibraltar 757 TF 263-1

TOITURES

TOITURES




Matériaux	Veille terre	Panache foncé

MENUISERIES ET VOLETS

MENUISERIES ET VOLETS



Tollens Totem	T2133-5	T2130-6	T2134-5	T2038-5	T2071-6
chro. seigneurie	5905	5870	5913	5603	5748



Tollens Totem	T2021-4	T2152-6	T2135-1	T2033-4	T2123-3
chro. seigneurie	5919	5984	5906	5319	5730



Tollens Totem	T2146-5	T2152-4	T2140-3	T2033-3	T2119-5
chro. seigneurie	5895	5982	5939	5318	5835



Tollens Totem	T2175-6	T2151-1	T2146-1	T2047-3	T2108-2
chro. seigneurie	5110	5230	5121	5074	5232



Matériaux	Acier corten	Acier brut	Bois rouge	Bois gris	

CLÔTURES ET GRILLES

CLÔTURES ET GRILLES



Tollens Peinture	T2133-5	T2030-6	T2134-5	T2039-4	T2021-4	T2038-5	2123-6
Chro. seigneurie	5905	5290	5914	5604	5919	5603	5335

ZONE COMMERCIALE ET DE SERVICES

Moduler la végétation et les masses bâties

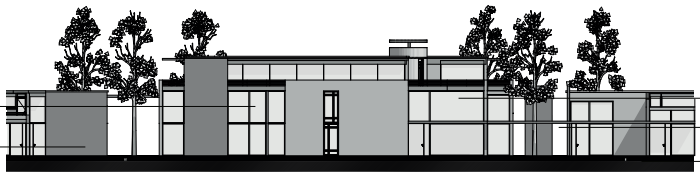












Ces zones ont un caractère fonctionnel, dans lesquelles les voiries et les espaces minéralisés sont importants. Les constructions récentes dominent.

Les abords des bâtiments en confront des voies sont à végétaliser avec des essences à feuillages persistants de préférence.

Les matériaux utilisés sont soit des bardages métalliques, soit des maçonneries peintes ou enduites.

Les toitures sont en terrasse ou dissimulées derrière un acrotère.

Bâtiments en bardages métalliques et bois

Les bardages métalliques doivent rester dans des tons neutres selon toutes les variations de gris ou de beige.
Les menuiseries sont soit dans le ton du bardage, soit contrastés ou colorés
Les matériaux bruts (bois, acier…) peuvent être utilisés ponctuellement

Bâtiments maçonnés

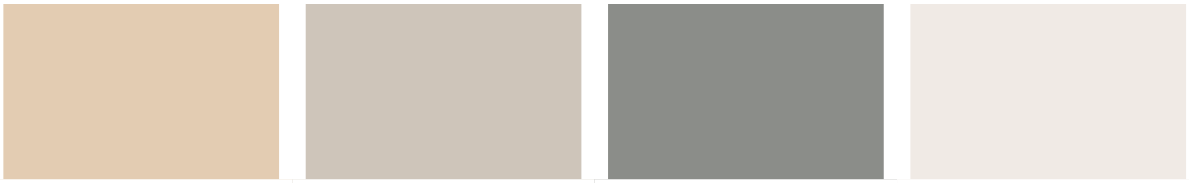
Les façades sont enduites ou peintes selon des tons neutres, gris ou beiges.
Des ruptures de façades peuvent être réalisées en tons plus soutenus.

Les menuiseries seront de tons foncés ou gris.
Les matériaux bruts (bois, acier…).sont possibles.

Les murs de clôture sont enduits d'un ton neutre.
Les grilles de clôture sont de ton foncé décliné sur des nuances de gris.

FAÇADES - MACONERIE

CORPS DE FAÇADES ENDUITS



PRB Tollens Façade WB	Ton sable 000 TF 206-3	Gibraltar 757 TF 263-1	Auvergne 42 TF 259-3	Bocage vendeen 010 TF 203-3 013 BRUN FONCE

ÉLÉMENTS DE RUPTURE DANS LES RYTHMES DE FAÇADES



PRB Tollens Façade Weber	Tolede 865 TF 263-2 240 MARON MOYEN	Cuba 734 TF 220-3 330 BRIQUE ROUGE	Kenya 518 TF 205-3 304 OCRE DORE	Auvergne 42 TF 259-3

MUR DE CLÔTURE



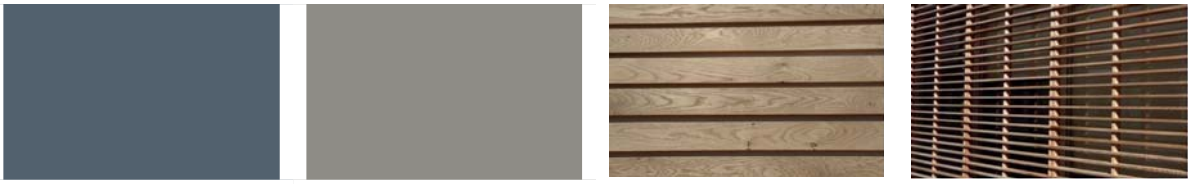
PRB Tollens Façade Weber	Ton sable 000 TF 206-3	Camargue 037 TF 204-3 212 TERRE BEIGE@	Kenya 518 TF 205-3 304 OCRE DORE	Gibraltar 757 TF 263-1

FAÇADES - BARDAGE

BARDAGE



RAL	7047	7004	7037	7039



RAL Pantone	7031 P174-12	7030 169-9	Bardagebois	Double peau à claire voie

TOITURES

TOITURES






Matériaux	Végétalisé	Protection gravillon	Étanchéité autoprotégé grise	Bac acier de teinte de bardage

MENUISERIES ET SERRURERIES

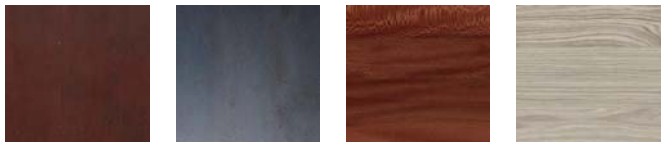
MENUISERIES ET SERRURERIES



RAL	7047	7004	7037	7016	7031	7030	7039



RAL	6028	5003	3004



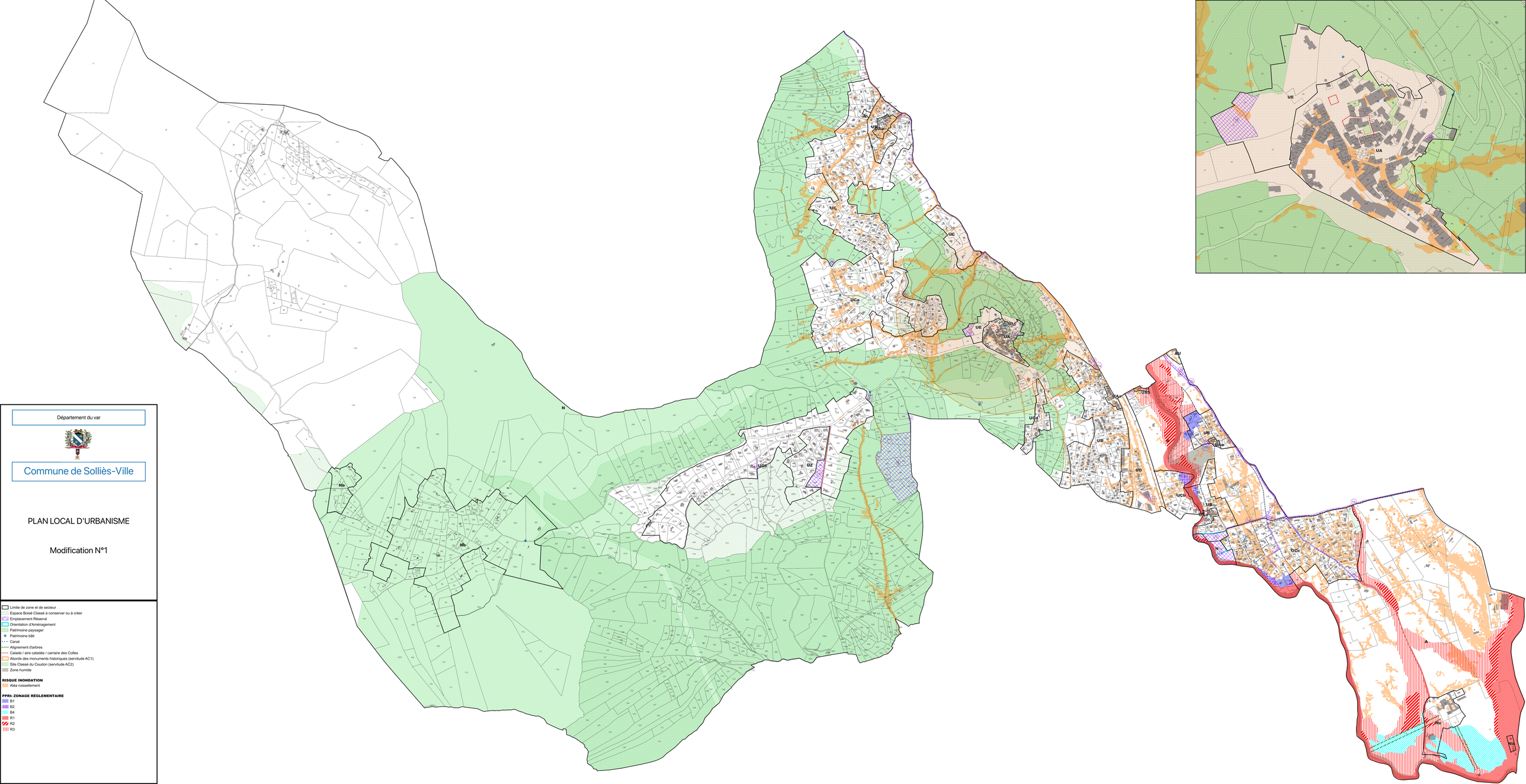
Matériaux	Acier corten	Acier brut	Bois rouge	Bois gris

CLÔTURES ET GRILLES

CLÔTURES ET GRILLES



RAL	7004	7037	7016	7031	7039



Département du var

Commune de Solliès-Ville

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification N°1

- Limite de zone et de secteur
- Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
- Emplacement Réservé
- Orientation d'Aménagement
- Patrimoine paysager
- Patrimoine bâti
- Canal
- Alignement d'arbres
- Calade / aire calladée / carrraire des Colles
- Abords des monuments historiques (servitude AC1)
- Site Classé du Coudon (servitude AC2)
- Zone humide

RISQUE INONDATION

- Aléa ruissellement

PPRI: ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

- B1
- B2
- B4
- R1
- R2
- R3