



jean-marc etienne <enquete.publique.plu.ponteves@gmail.com>

**SCI BALESTRIERI / PONTEVES - OBSERVATIONS / PROPOSITIONS ET
PIECES ENQUETE PUBLIQUE / PROJET DE PLU**

1 message

I.boumaza@wanadoo.fr <l.boumaza@wanadoo.fr>
À : enquete.publique.plu.ponteves@gmail.com

12 décembre 2019 à 11:01

Fax : 04-94-77-15-43

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de la **SCI BALESTRIERI** pour le compte de laquelle vous trouverez ci-joint mes observations/propositions et pièces jointes (3) dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de Pontevès.


Je vous en souhaite bonne réception et me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire.

Merci pour toutes vos diligences.

Dans cette attente, nous nous tenons à votre entière disposition.

Bien à Vous !

Maître Lakhdar BOUMAZA**Avocat au barreau de Marseille****Docteur en droit****33, Cours Pierre Puget /13006 Marseille****Tel : 04-91-33-73-11 / Fax : 04-91-33-82-90**

 **Nos observations du 12-12-2019 pour la SCI BALESTRIERI.pdf**
16308K

LAKHDAR BOUMAZA
AVOCAT

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Pontevès
L'Esplanade
83670 PONTEVÈS

LAKHDAR BOUMAZA
Spécialiste en Droit Public
Docteur en Droit Public

N/Réf. : L2019-83 / L001 SCI BALESTRIERI
Enquête publique / PLU de Pontevès
Observations et propositions

Mail : enquete.publique.plu.ponteves@gmail.com
Fax : 04-94-77-15-43

Marseille, le 12 Décembre 2019,

COLLABORATEURS

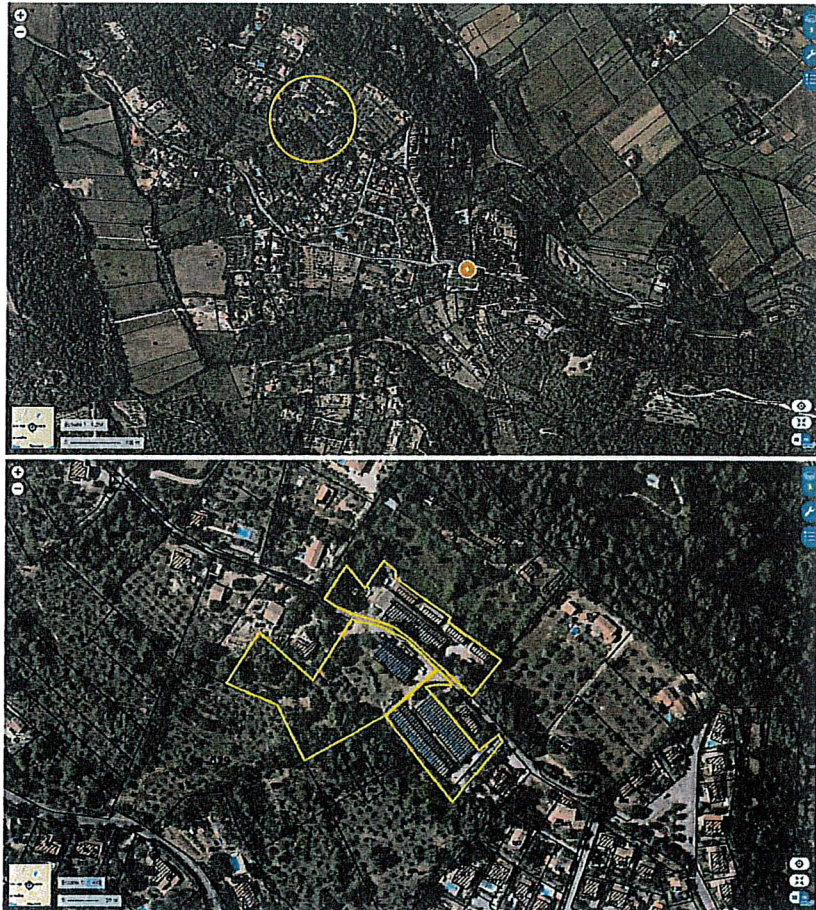
RENAUD HUBAUD
AVOCAT
D.E.A Droit des Affaires

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens vers vous aux intérêts de la **SCI BALESTRIERI**, prise en la personne de son représentant légal en exercice Madame Marie-Paule BALESTRIERI épouse CAMPAGNET, laquelle est propriétaire de plusieurs parcelles sur le territoire de la Commune de Pontevès, cadastrées Section N, n° 436, 843, 845 et 540, lieudit Les Costes.

MICHAËL CILIA
AVOCAT
Master 2 Droit et Pratique des
Contentieux Publics
Master 2 Droit et Métiers de
l'Urbanisme

1.) Cette vaste propriété foncière, située au nord-ouest du village, accueille pour partie des bâtiments (11 au total) dédiés notamment à un usage d'entrepôt/box et de bureaux, ainsi que des plantations d'oliviers, chênes truffiers... (parcelle 845).

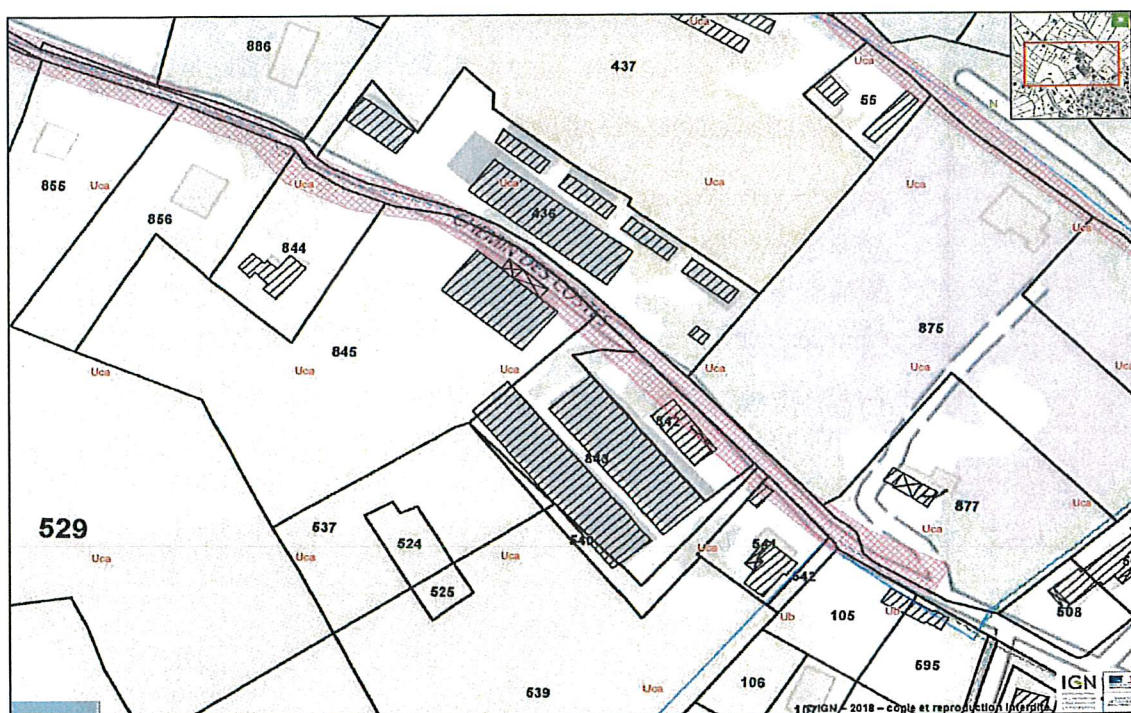


33, Cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE

Tel : 04 91 33 73 11
Fax : 04 91 33 82 90
l.boumaza@wanadoo.fr

La plupart de ces bâtiments, autrefois dédiés à l'exploitation avicole, ont été aménagés et rénovés courant 2009 aux fins de mise en location à titre de box/entrepôts/locations de toitures pour l'installation de panneaux photovoltaïques et de bureaux (atelier d'architecture...) ; une partie des installations restant affectée à des activités de commerce de gros (œufs...).

2.) Du point de vue la réglementation d'urbanisme, selon les termes du règlement du PLU en vigueur (**Pièce n°1**), les parcelles susvisées sont classées en zone **Uca**, « zone résidentielle d'habitats, de services et d'activités », tenant compte de la configuration des lieux et de la proximité du quartier des Costes avec le village de Pontevès.

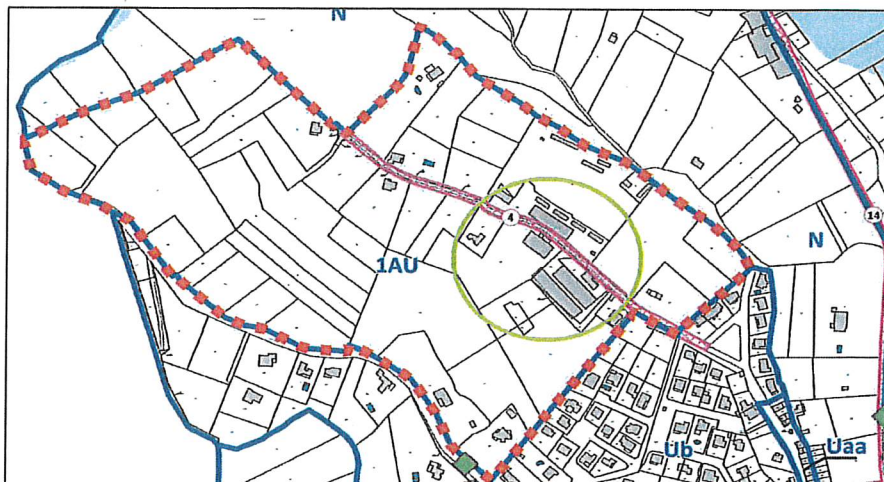


Aux termes du projet de règlement de PLU soumis à enquête publique (**Pièce n°2**), ces parcelles font l'objet d'importantes modifications réglementaires, puisque étant désormais classées en zone **1AU** :

- ayant « principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » ;
- au sein de laquelle sont interdites certaines occupations et utilisations du sol, notamment « Les constructions et activités à destination de l'industrie et d'entrepôts. Les activités agricoles liées à l'élevage. (...) Les hangars et entrepôts agricoles. (...) ».

Il est à noter, en outre, que le quartier des Costes fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) tendant notamment à aménager ce secteur, favoriser les déplacements des piétons, mais aussi « permettre de répondre aux besoins en logements du territoire à court voir moyen terme (...) insérer les nouvelles constructions dans son contexte immédiat » (**Pièce n°3**).

Enfin, le projet de règlement graphique révèle que le chemin des Costes est grevé par un emplacement réservé (n°4) au profit de la Commune, en vue de l'élargissement de ladite voie publique.



C'est au regard de ce projet de modifications apportées à la réglementation locale d'urbanisme, plus précisément au vu des nouvelles interdictions d'occupations et utilisations du sol, que j'ai l'honneur de vous adresser mes propositions et observations dans les intérêts de la SCI BALESTRIERI.

Et pour cause, le classement en zone 1AU révèle non seulement le potentiel que représente le quartier des Costes, tenant lieu de **zone de transition entre les zones U et les zones N et A situées en périphérie du village**, mais aussi la volonté des auteurs du PLU de densifier ce secteur, aujourd'hui partiellement bâti, compte-tenu de l'existence et de la proximité des voiries et des réseaux.

3.) C'est l'objet même de l'OAP que de mettre en évidence ces enjeux d'aménagement sur ce secteur, destiné à être ouvert à l'urbanisation et à accueillir les extensions d'urbanisme.

Les observations et propositions formulées dans les intérêts de ma Cliente s'inscrivent dans le prolongement de ce parti d'urbanisme.

3.1.) En effet les interdictions d'occupations et d'utilisations du sol listées à l'article 1AU 1 du projet de règlement soumis à enquête publique vont à l'encontre de la logique d'aménagement et de mise en valeur de ce secteur, puisque tendant à cantonner ce dernier à **de l'habitat à titre principal**, et à **l'accueil d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif à titre plus subsidiaire**.

Il va ainsi de soi que **les interdictions de toutes constructions et activités à destination de l'industrie et d'entrepôts annihilent toute mixité fonctionnelle au sein de la zone**, ce alors que « *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces* »¹ constitue l'un des objectifs assignés par le législateur aux Collectivités dans l'élaboration de leur document local d'urbanisme.

¹ Art. L. 151-7 du code de l'urbanisme.

Ce constat s'impose avec d'autant plus d'évidence que l'OAP dont s'agit, de **type sectoriel**, doit obligatoirement porter sur la mixité fonctionnelle et sociale comme il ressort des dispositions de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, fixant le contenu minimal et réglementaire de ces OAP de secteur ou de quartier².

Incontestablement, de par leur étendue et leur nature, les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol précitées auront pour conséquence un **renforcement du caractère monofonctionnel de cette zone**, ce alors que le quartier des Costes a jusqu'à présent bénéficié d'une réglementation particulièrement permissive de par son classement en zone Uc, définie comme « *une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités* ».

3.2.) Dans ce prolongement, les restrictions apportées dans le projet de PLU quant à l'usage et l'occupation des sols vont à contrecourant de la vocation naturelle et initiale de ce secteur, et des activités/occupations actuellement présentes.

Tenant lieu de zone tampon avec les espaces naturels/agricoles situés à la périphérie du territoire communal, le quartier des Costes est composé de **plusieurs unités foncières relativement homogènes et pouvant être regroupées dans une même logique d'aménagement, d'ensemble**, au sein desquelles sont exploitées des activités diverses relevant du secteur secondaire (industriels, hangars) et tertiaire (bureaux)...

Cette hétérogénéité des occupations et utilisations du sol est d'ailleurs mise en exergue dans l'OAP n°4 : « *La zone représente 16,5 hectares et comprend : 20 maisons, 1 garagiste, 1 atelier d'architecture, des garages et box loués, 2 vastes hangars* » (Pièce n°3).

Ilots	Observations	
1	Plusieurs îlots bâtis représentant plusieurs propriétaires	
2	Une seule unité foncière	
3	2 unités foncières pouvant fonctionner ensemble	
4	1 unité familiale	
5	1 unité familiale	
6	4 unités foncières pouvant fonctionner ensemble	
7	2 unités foncières pouvant fonctionner ensemble	

² Art. R. 151-8 du code de l'urbanisme : « Elles (les OAP de secteur en zone U et AU) portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ; 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. »

Ainsi alors que ce secteur bénéficiait jusqu'à présent d'une large variété dans les utilisations et occupations du sol admises, la future réglementation d'urbanisme met fin à certaines activités de location et d'entrepôts en cours de développement ; la poursuite de ces activités et l'exploitation d'autres activités complémentaires devenant impossible au vu des dispositions applicables en zone 1AU...

À contrecourant des objectifs assignés par les pouvoirs publics en matière d'urbanisme de projet, la réglementation projetée sur ce secteur marque ainsi une rupture avec les utilisations et occupations du sol admises jusqu'alors et qui participaient de l'attractivité de cette partie du territoire, dont le potentiel a justifié le classement en zone destinée à être ouverte rapidement à l'urbanisation.

En l'état des occupations et utilisations du sol interdites sur le quartier des Costes, l'activité de la SCI mais aussi d'autres habitants se trouve ainsi directement menacée ; ceux-ci voyant leurs efforts et investissements (personnel et économique) remis en cause du fait de ces nouvelles restrictions à l'opération de construire.

4.) Ces considérations me conduisent à vous demander de modifier le règlement du PLU applicable à la zone 1AU, afin que soient autorisées les destinations de constructions suivantes : « **Commerce et activités de service** » et « **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » ; ce conformément à la liste prévue par les dispositions de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

4.1.) Une telle modification permettrait de prendre en compte la réalité du tissu économique et urbain de ce secteur, tout en participant à l'objectif de densification et de développement maîtrisé du quartier des Costes de par le caractère limité des destinations de constructions autorisées.

Une telle modification offrirait en outre de concilier les enjeux et objectifs dégagés par les auteurs du PLU dans le PADD tout en permettant de dégager éventuellement du foncier constructible/densifiable destiné à la poursuite d'activités économiques ; et ainsi contribuer à l'épanouissement de ce village et de ses habitants.

Étant rappelé que le législateur autorise l'autorité compétente en matière d'urbanisme à définir les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées, en tenant compte notamment des situations et spécificités locales³.

Ces considérations transposées à l'espèce, aucune circonstance locale ne justifie que l'article 1AU 1 du règlement du PLU interdise purement et simplement « **Les constructions et activités à destination de l'industrie et d'entrepôts** » ; de telles activités et utilisations du sol étant parfaitement compatibles avec le respect des objectifs fixés par les auteurs du PLU.

³ Article L. 151-9 du code de l'urbanisme.

Au contraire, l'objectif de mise en valeur de cette partie du territoire et son insertion paysagère justifie une plus grande ouverture – tout en restant mesurée – des droits à construire et des occupations et utilisations du sol admises ; la proposition de modification du règlement apparaissant ainsi totalement conforme à la logique poursuivie par les auteurs du PLU.

4.2.) La présente proposition de modification de l'article 1AU 1 du règlement du PLU apparaît d'autant plus opportune, en droit et en équité, que les modifications qu'elle suppose d'apporter au projet ne sont pas substantielles, ne remettant *in fine* aucunement en cause le parti d'urbanisme tel que défini dans le PADD et le rapport de présentation.

Ainsi par souci d'équité et de cohérence avec le parti d'urbanisme exposé dans le PLU, et tenant compte de la configuration des lieux, je vous remercie de bien vouloir reconsidérer les occupations et utilisations du sol respectivement autorisées et interdites en zone 1AU, en supprimant de la liste des occupations et utilisations du sol interdites « **Les constructions et activités à destination de l'industrie et d'entrepôt** ».

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente.

Je me tiens à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Dans cette attente,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

PIÈCES JOINTES :

1. Extrait règlement PLU (zone Uc)
2. Extrait règlement PLU soumis à enquête publique (zone 1AU)
3. Orientation d'aménagement et de programmation (les Costes)

Lakhdar BOUMAZA
Lakhdar BOUMAZA
AVOCAT
33, Cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE
Tél. 04.91.33.73.11 - Fax 04.91.33.82.90



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Ucb**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont essentiellement implantées en ordre discontinu et de densité moyenne. Elle est constituée du secteur Uca au quartier des Costes et Claux nord et Ucb au quartier des Piés et des Claux sud.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article Uc2 sont Interdites, et notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping ou de caravanage
- Les caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions légères préfabriquées

Article Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel

L'édification de clôtures doit faire l'objet d'une déclaration.

Les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au Plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation.

Les défrichements doivent faire l'objet d'une autorisation. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont admis :

Les constructions à destination d'habitation.

Les annexes à la construction principale, dans la limite de 80 m² de surface de plancher. Elles doivent être réalisées dans le périmètre immédiat de la construction principale et, par leur implantation et leur apparence, ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux.

Les piscines en dur doivent être enterrées sans dépasser le niveau du sol naturel.

Les lotissements et groupes d'habitations.

- Les travaux confortatifs et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'article Uc9.
 - Les constructions à destination de bureau ou de services.
 - Les constructions à destination d'activités artisanales, sous réserve que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc3 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute occupation et utilisation du sol doit être desservie par des voies publiques ou privées éventuellement aménagées sur fond voisin (servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire)

La desserte doit être conçue dans des conditions répondant à l'importance et à la destination envisagée, en minimisant la gêne pouvant être occasionnée à la circulation publique, éventuellement par la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Tout accès nouveau sur la voie publique doit faire l'objet d'une autorisation de voirie.

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

Article Uc4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ELECTRICITE

Pas de dispositions particulières.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées et eaux vannes

Les eaux usées et eaux vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration autonome conforme à la législation en vigueur.

2. Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Les eaux provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées vers les caniveaux, fossés ou vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales d'une capacité suffisante s'il existe à proximité.

Les eaux de vidange des piscines doivent être dirigées dans le réseau pluvial.

Article Uc5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué (ALUR).

Article Uc6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7 m, comptée horizontalement, des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'extension et la surélévation des constructions situées à une distance inférieure à la limite autorisée de la voie publique ne sont possibles que des côtés latéraux à la construction ou opposés à la voie.

Les clôtures devront être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies.

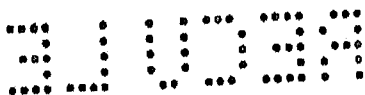
Article Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées qu'à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines, ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Article Uc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.



Article Uc9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Uca. L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 13 % de la surface du terrain sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.

Dans le secteur Ucb. L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 % de la surface du terrain sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU une extension de 20 % de l'emprise préexistante est autorisée à condition de ne pas dépasser un plafond 250 m² d'emprise au sol, extension comprise.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article Uc10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur se mesure par la distance verticale du niveau du sol avant travaux à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ne sont pas soumis à ces dispositions :

- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
- les reconstructions ou restaurations de constructions existantes dont la hauteur est supérieure, dans la limite de la hauteur d'origine.

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

Article Uc11 ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Dispositions particulières

1. Terrassements

Dans les zones dont la pente est supérieure à 10 %, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais de plus de 1 mètre de haut sont interdits. Ces remblais doivent être aménagés avec des murets de restanques.

2. Clôtures

Elles devront être soit végétales, soit doublées à l'extérieur de haies vives.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible. En tout état de cause, les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec les constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Leur conception ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.70 mètre.

L'édification de clôtures pleines et de murs-bahuts est interdite.

3. Réseaux électriques et téléphoniques

Sauf impossibilité dûment justifiée, ceux-ci seront enterrés, ou encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4. Réseaux hertziens, satellite...

Ils devront être établis de façon à minimiser, dans toute la mesure du possible, leur incidence paysagère.

Article Uc12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

Ces places devront être aménagées sur le terrain même.

Il doit être aménagé 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour toute construction privée ou publique à destination autre que de logement, le stationnement doit être aménagé de façon à répondre aux besoins de la destination et assurée de telle sorte que les manœuvres occasionnées puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

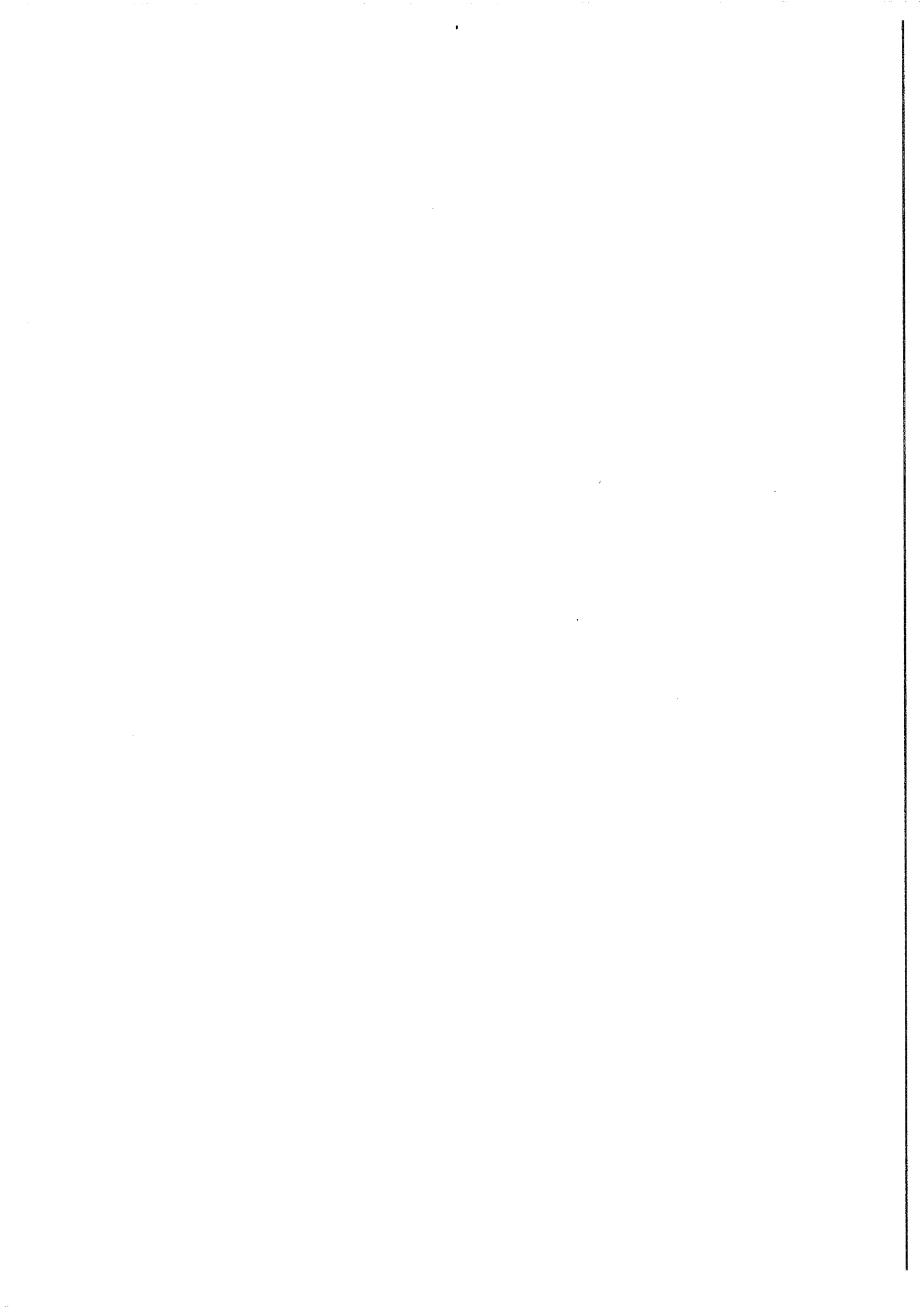
Article Uc13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et végétalisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

Article Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).





Zone 1AU

Caractère de la zone

« La zone 1AU, a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle est située dans le quartier des Costes

Les constructions y seront autorisées, à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Article 1AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie et d'entrepôts.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.
- Les hangars et entrepôts agricoles.
- Les travaux, aménagements et démolition des éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés dans l'article 2 de la zone.
- Les petites éoliennes et les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
- Les antennes de radio amateur.

Article 1AU 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires aux commerces et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration...etc, au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme), à condition que les dits commerces et activités de services ne soient pas incompatibles avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme), à condition de ne pas être incompatible avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.
- Les constructions à destination de bureau (sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphiques et listé dans le document 4.1.3 du PLU, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les

travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les caractéristiques structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et mises en valeur, notamment la forme des toitures, la modénature, les bales en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.

Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment. La pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec l'élément du patrimoine identifié est proscrite.

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 et de remédier aux altérations qu'il a subi.

- Les abris de jardin et autres constructions légères de type serres par exemple, sont autorisés à condition d'être inférieur à 10 m², de présenter une hauteur inférieure à 2.5m et d'être composés de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant.

Article 1AU 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voiries et accès doivent être réalisés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 (ou toute réglementation qui s'y substituerait) portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieures Contre l'Incendie du Var, en annexe du présent règlement

➤ Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès

présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 1AU 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

➤ *Eau potable*

Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

➤ *Assainissement*

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

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

La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux afin d'assurer la transparence hydraulique.

➤ **Citernes**

Les citernes de gaz ainsi que les citernes d'eau (PEI, DECI) seront enterrées, sauf dans le cas de citerne d'eau souple.

Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les systèmes de récupération des eaux de pluies pourront être dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon. Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

Article 1AU 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
 - ✓ **7 mètres** par rapport au bord de la Route Départementale ;
 - ✓ **5 mètres** par rapport au bord des autres voies existantes ou projetées
- Toute implantation de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.
- Les clôtures devront être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies.
- Une implantation différente peut être admise :
 - ✓ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - ✓ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article 1AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être implantées :

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel » dans l'OAP :

- ✓ la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.
- ✓ La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives est autorisée.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel groupé » dans l'OAP :

- ✓ les constructions peuvent être édifiées soit à 4 mètres des limites séparatives, soit sur la limite séparative.
- ✓ La construction des piscines, couvertes ou non, devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2) Toutefois sont autorisées :

- ✓ Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article 1AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé

Article 1AU 9. Emprise au sol des constructions

Le schéma concept de l'emprise au sol des constructions figure à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel » dans l'OAP :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation, à l'exception des piscines, ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel groupé » dans l'OAP :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation, à l'exception des piscines, ne peut excéder **20%** de la surface du terrain.

Toutefois sont autorisées :

Pour les constructions existantes antérieures au PLU, dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **20%** de l'emprise existante est autorisée.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Article 1AU 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- Les schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

Dans toute la zone, la hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.

Ne sont pas soumises à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité à la règle.

Article 1AU 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

➤ *Dispositions générales*

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

Implantation des constructions : Les constructions devront être implantées parallèlement à la pente ou perpendiculairement à celle-ci, au plus près du terrain naturel.

➤ *Dispositions particulières*

Toitures

Les toits peuvent être en pente ou en toiture terrasse ou en toiture végétalisée.

Dans le cas d'une toiture terrasse, elle devra être recouverte de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas sur le contexte environnant et ne présenter aucune brillance.

Dans le cas d'une toiture végétalisée, elle devra être plantée d'une végétation extensive.

Couvertures : La pente de la toiture doit être inférieure à 35 %.

Tuiles : Les éverites et les plaques sous tuiles non recouvertes sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieillies et de teintes variées).

Souches : les souches doivent être simples sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades murs ou de la même couleur que les tuiles et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Aspect des façades et revêtements

Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale.

Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques », sont interdits.

Les volets perslennés, pleins ou roulants sont autorisés. Pour ces derniers les blocs sont intégrés dans la façade ou masqués, ils ne devront pas être en saillie sur la façade.

En dehors des maisons individuelles, les blocs de climatisation devront être intégrés au bâti, ils ne devront pas être apparents, ni surplomber toutes voies publiques ou privées.

Les constructions pourront présenter une palette de matériaux variés, permettant des projets architecturaux contemporains : bois, verre, béton, pierre....l'association de ces matériaux entre eux est préconisée ; Elles devront dans tous les cas être intégrées dans l'environnement naturel et architectural immédiat.

Couleur

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:

- ✓ Alternier les couleurs,
- ✓ Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
- ✓ Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- ✓ Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

En ce qui concerne les murs de façade une palette chromatique est annexée au PLU, elle est à respecter.

Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

Elles devront présenter des couleurs conformes au nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2. « Annexes au règlement du PLU ».

Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possibles être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frotassée.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,70 mètre**.

Elles doivent être composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 20 cm maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les brises vues pourront être autorisés s'ils présentent un aspect naturel (bois....etc).

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).

- Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.
 - ✓ Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement.
 - ✓ Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

- Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Antennes paraboliques, rateaux ...

L'implantation des antennes paraboliques et rateaux en toiture ou au sol est autorisée; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient le moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

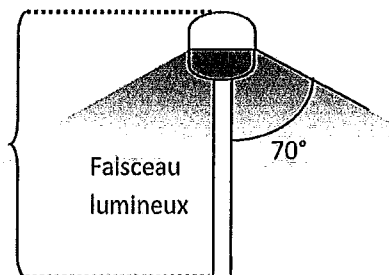
Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publics.

Éclairages

Les éclairages publics et privés, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70°** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).



Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs seront à privilégier.

Article 1AU 12. Obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de **25 m²** (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.
Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place doit être réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.

- Pour les immeubles d'habitation : 1 place de stationnement vélo par logement ;
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article 1AU 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel » dans l'OAP : 50% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.

Dans le secteur désigné « habitat résidentiel groupé » dans l'OAP : 40% de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.

Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.

Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article 1AU 14. Coefficient d'occupation des sols

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AU 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

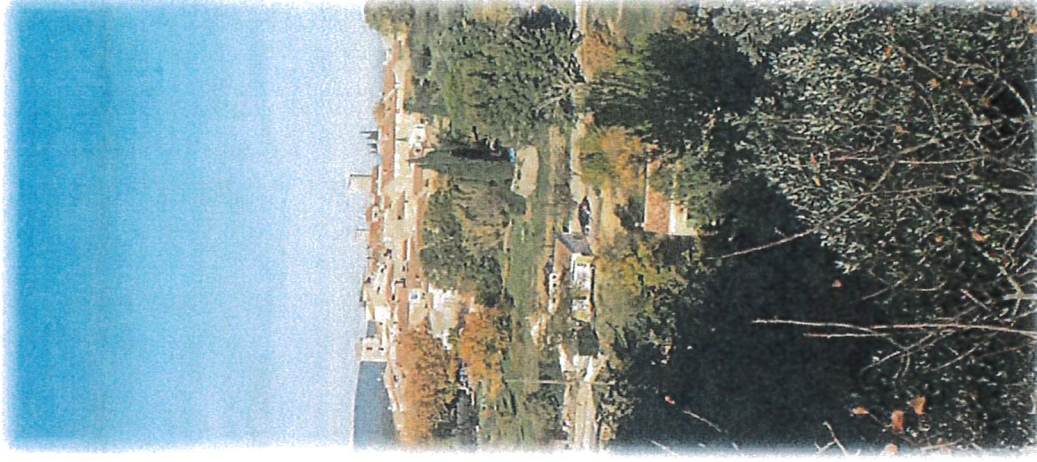
Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article 1AU 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE PONTEVES



**REVISION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**3. ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

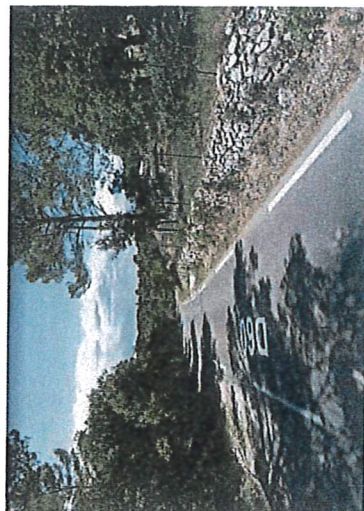
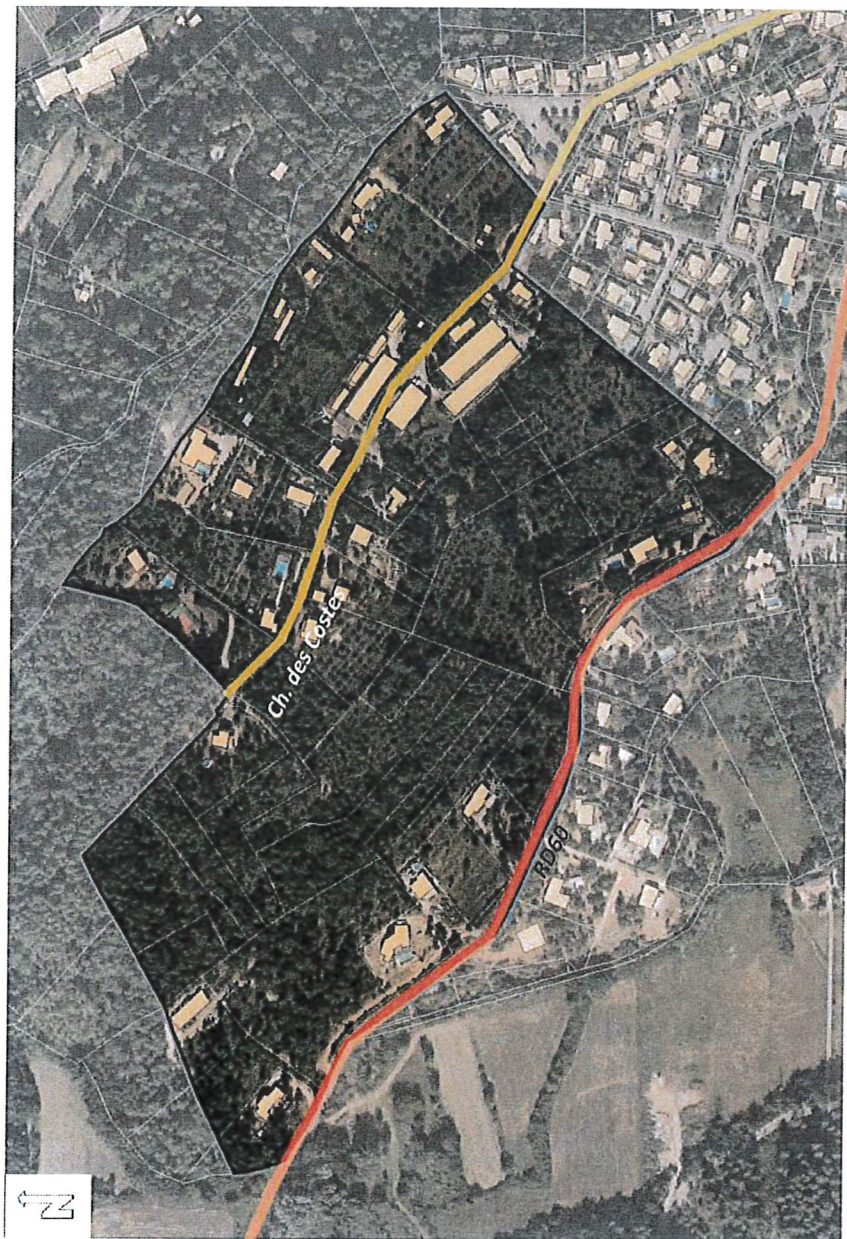
Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 septembre 2015
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....1^{er} juillet 2019

1. La zone 1AU du quartier des Costes

a. Le contexte, les objectifs et la mosaïque foncière



La zone représente 16,5 hectares et comprend : 20 maisons, 1 garagiste, 1 atelier d'architecture, des garages et box loués, 2 vastes hangars. Elle se trouve à 500 mètres du village.



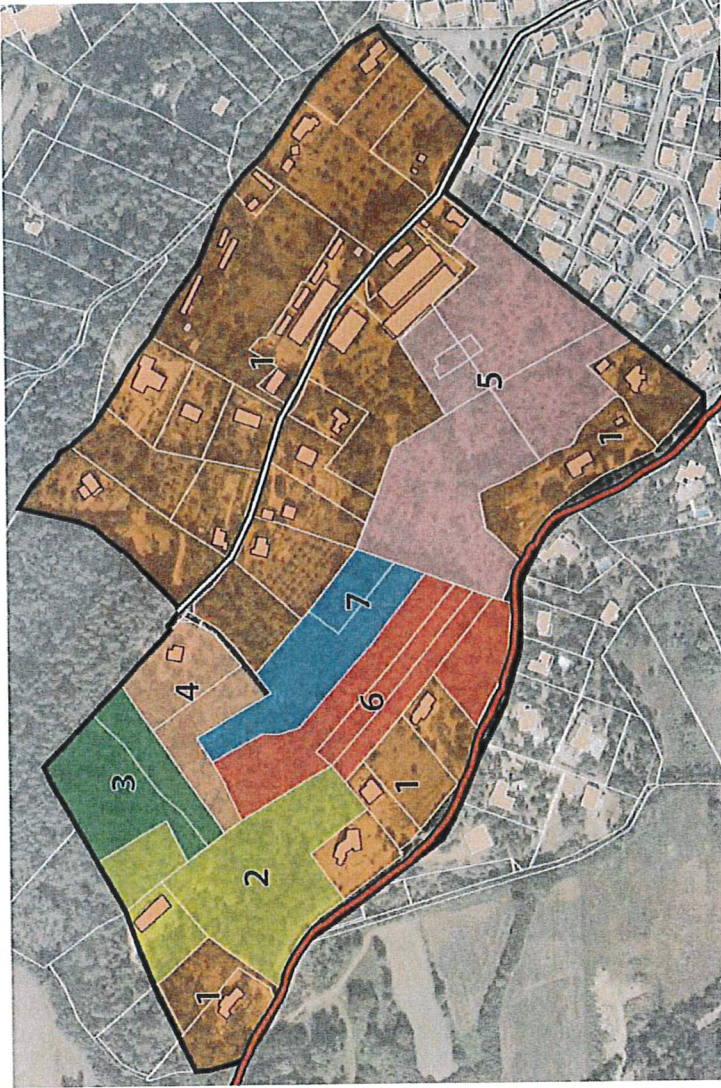
La route départementale D60 au Sud-Ouest de la zone forme la limite du secteur et présente des accès directs aux propriétés bâties riveraines.

Le chemin des Costes au Nord est le principal accès à la zone depuis le village et la Montée des Aires. Cependant, il manque d'aménagement et de largeur.

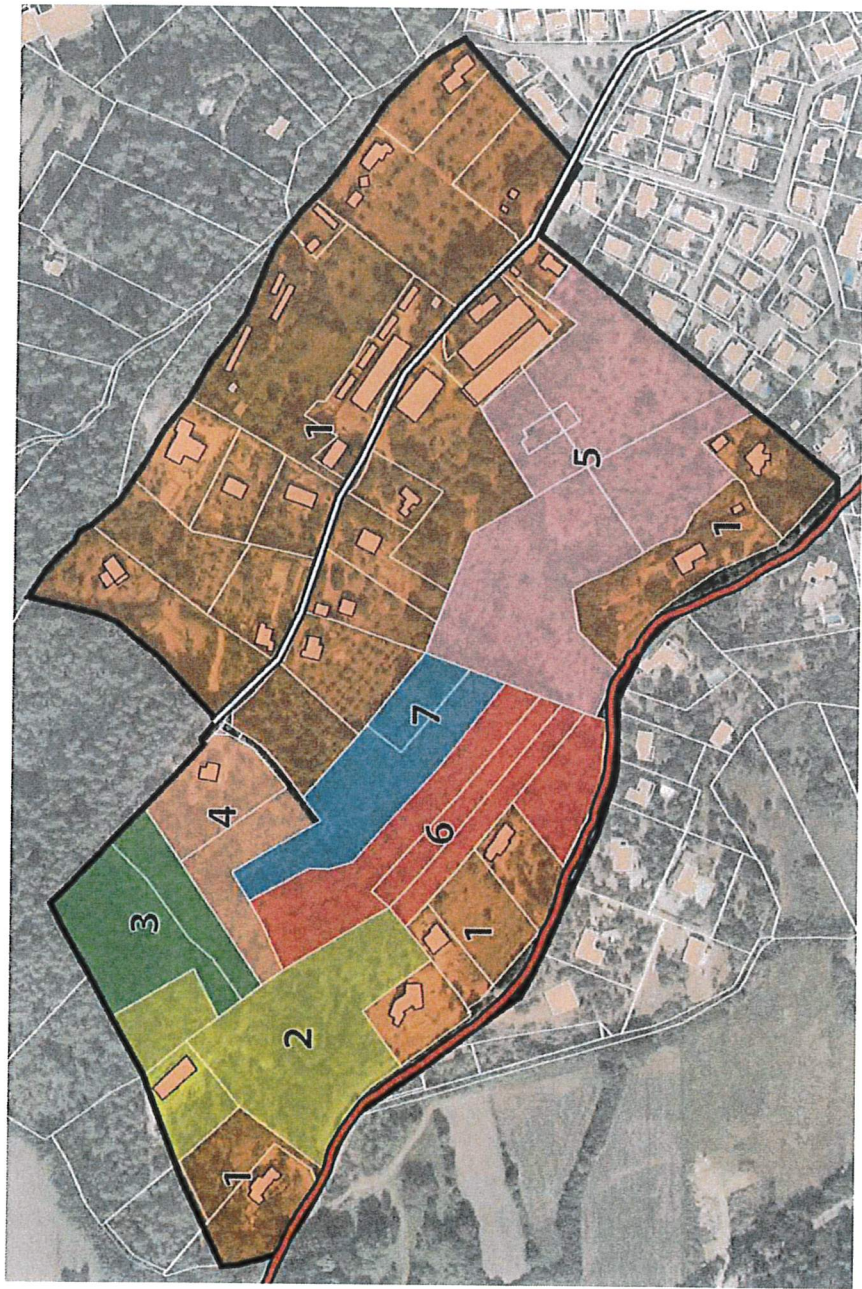
Objectifs :

- ✓ Déterminer des densités prenant en compte les besoins en terme de logements et les spécificités du secteur,
- ✓ Optimiser les accès et la voirie interne,
- ✓ S'intégrer dans une trame verte existante et un contexte bâti « partiellement ».

Ilots	Observations
1	Plusieurs îlots bâtis représentant plusieurs propriétaires
2	Une seule unité foncière
3	2 unités foncières pouvant fonctionner ensemble
4	1 unité familiale
5	1 unité familiale
6	4 unités foncières pouvant fonctionner ensemble
7	2 unités foncières pouvant fonctionner ensemble



b. Orientation 1 : S'appuyer sur les voies existantes et sur la connaissance des unités foncières ou possible regroupement d'unités foncières pour développer les accès



Les îlots portant le n°1

Dans la mesure où ils sont accessibles soit directement depuis la RD 60 soit directement depuis le chemin des Costes, ils pourront recevoir de nouvelles constructions, sans condition d'accès.

Chaque unité foncière composant les îlots n°1 pourra organiser librement ses accès depuis ces voies à condition que ces voies présentent une largeur suffisante pour répondre aux exigences des véhicules d'incendie et de secours, et que chaque unité foncière soit raccordé aux réseaux.

Les autres îlots

n°2 = Vaste unité foncière, d'environ 1,5 ha. Si une division foncière est réalisée, un seul accès mutualisé sera autorisé depuis la RD.

n°3 = 2 unités foncières, d'environ 0,8 ha. Voie d'accès commune en partie réalisée dans le prolongement du chemin des Costes, à conforter.

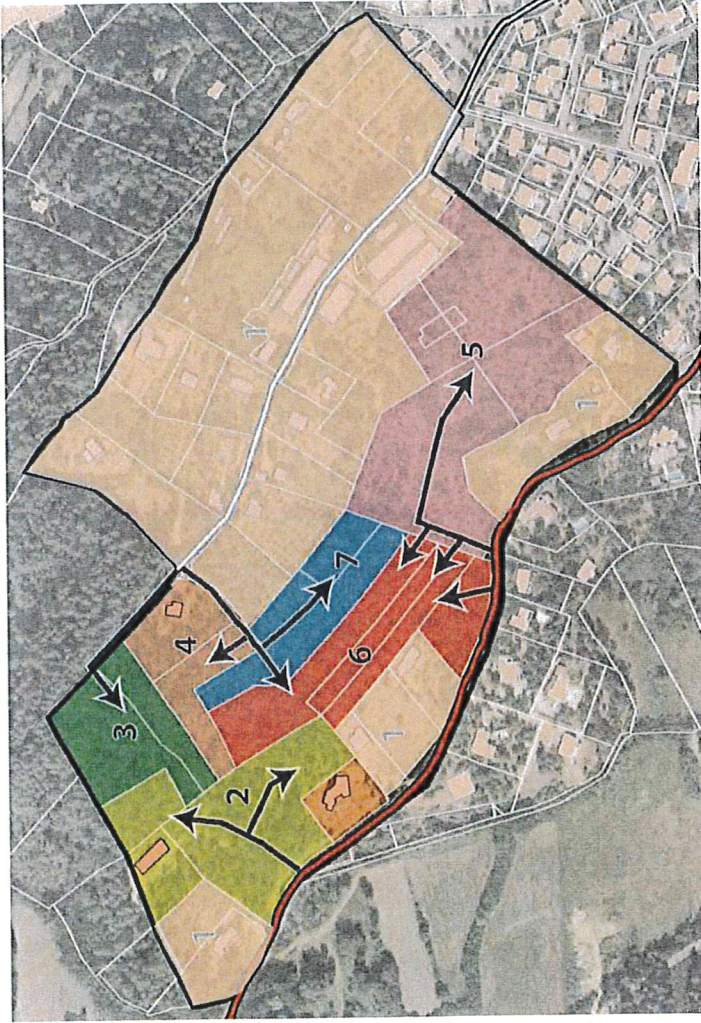
n°4 = unité familiale, d'environ 0,7 ha. L'accès pourra être réalisé soit directement par le chemin des Costes, soit par la servitude descendant vers le sud en bas du chemin des Costes.

n°5 = vaste unité familiale, d'environ 2,4 ha. L'accès pourra être réalisé par la RD 60.

n°6 = 4 unités foncières, représentant au total environ 1,2 ha.

Les accès devront être communs et mutualisés et pourront être réalisés, soit directement par la RD60, soit en s'appuyant sur les accès de l'îlot n°5, soit en s'appuyant sur les accès de l'îlot n°7.

n°7 = 2 unités foncières, représentant au total environ 0,7 ha.



Les accès devront être communs et mutualisés par la servitude descendant vers le sud en bas du chemin des Costes.



Accès îlot n°2



Accès îlot n°3



Accès îlot n°4



Accès îlot n°5



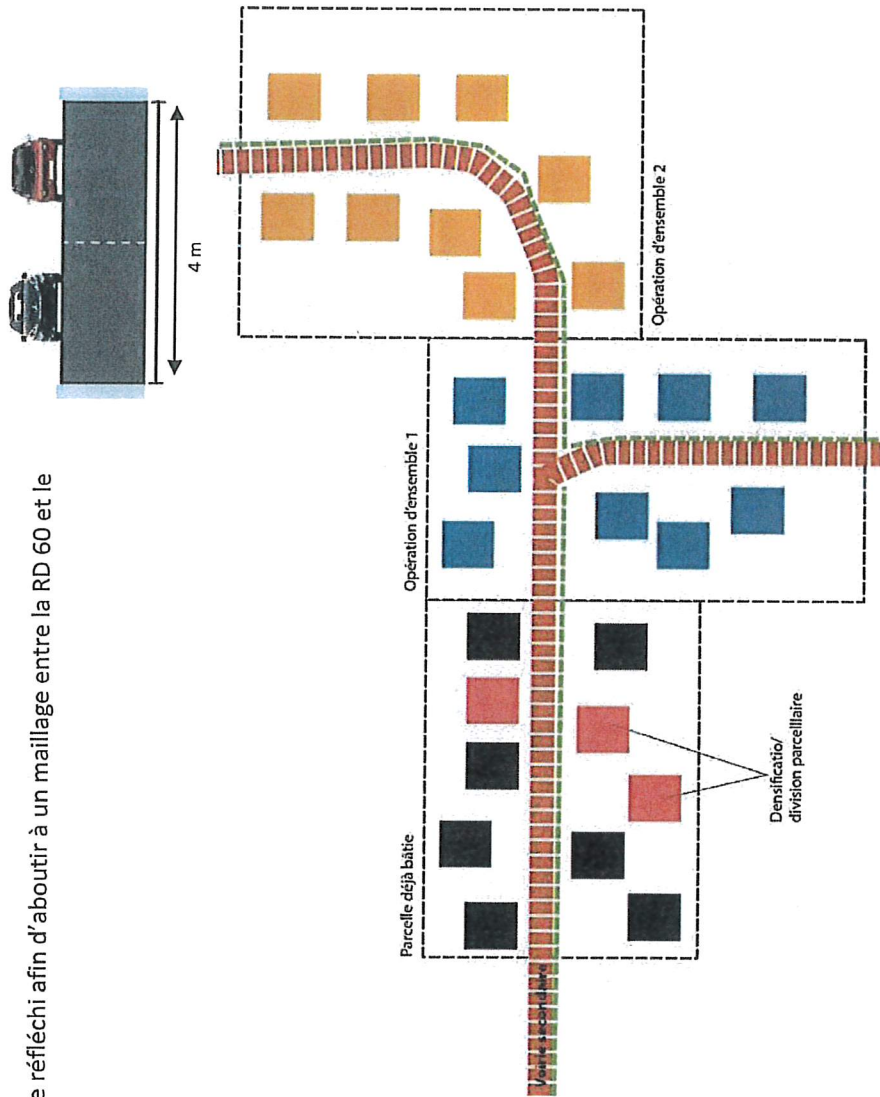
Accès îlot n°6



Accès îlot n°7

- ☞ Les accès et les voies devront présenter une largeur suffisante pour répondre aux exigences des véhicules d'incendie et de secours.
- ☞ Chaque unité foncière devra être raccordée aux réseaux.
- ☞ Un bouclage entre l'îlot n°5 et l'îlot n°7 pourra être réfléchi afin d'aboutir à un maillage entre la RD 60 et le chemin des Costes.

Coupe de principe des voies



- ☞ Le maillage du quartier s'effectuera par **l'amélioration et la création de voiries secondaires.**

Celles-ci auront pour principal objectif la desserte des habitations actuelles ainsi que des futures constructions.

- ☞ Ce réseau secondaire, sera à la charge du ou des propriétaires.

Ils devront rechercher, dans la mesure du possible, à créer des voies de bouclage, afin de lutter contre les voies en impasse, tout en facilitant les modes de déplacements doux.

Le maillage piéton

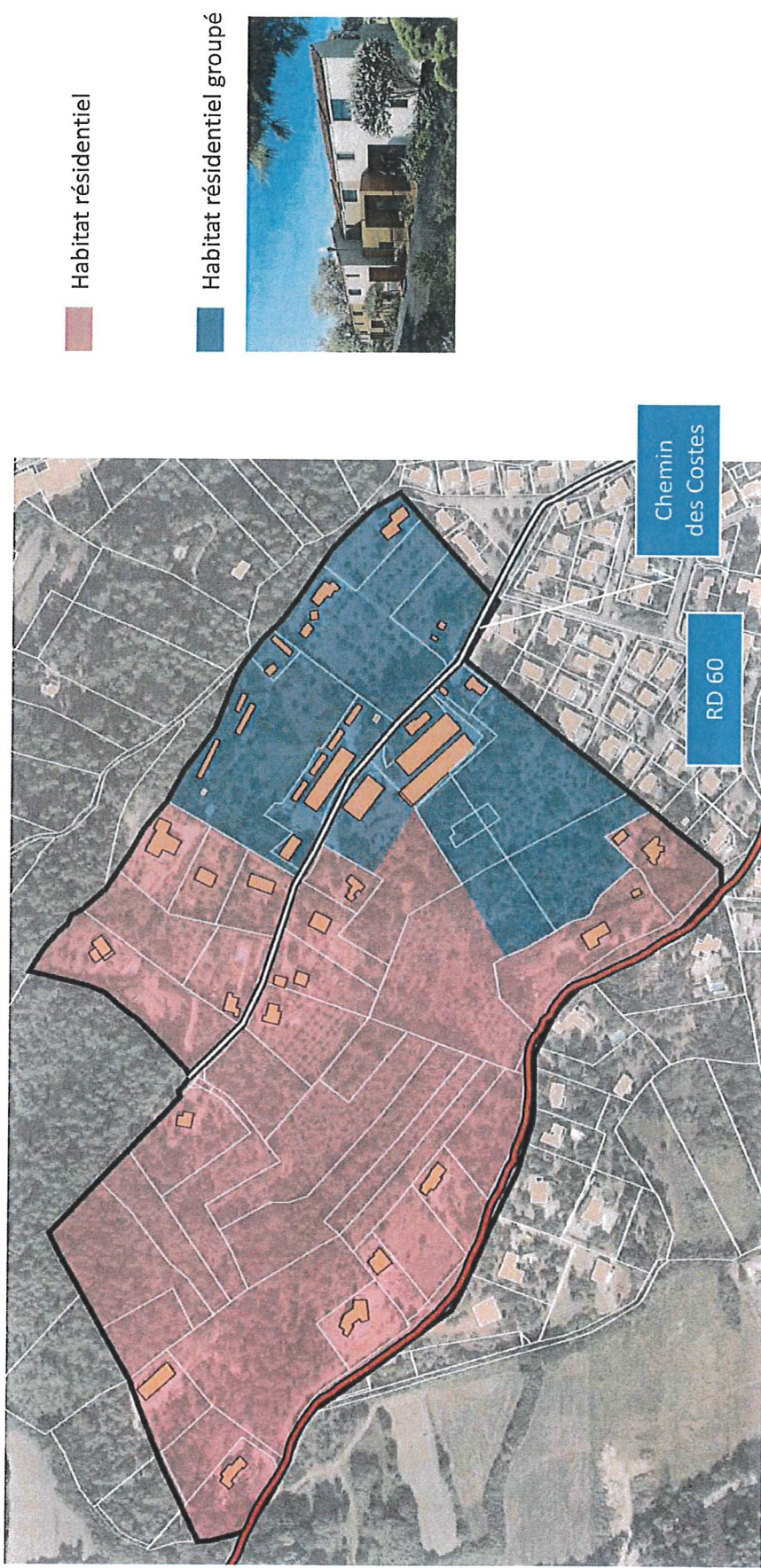


Le quartier est très proche du village et de l'école. Le chemin des Costes doit faire l'objet d'un aménagement qui favorisera les déplacements des piétons. Les voies qui le poursuivent sont dotées de trottoirs qui permettent de se rendre dans le village en toute sécurité. Au sein du lotissement des Coteaux est positionné un passage piéton en direction de la Montée des Aires.

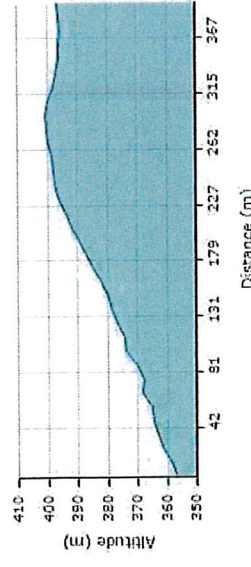
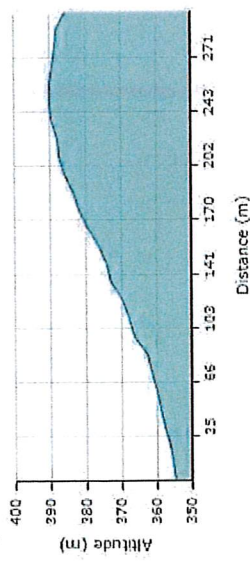
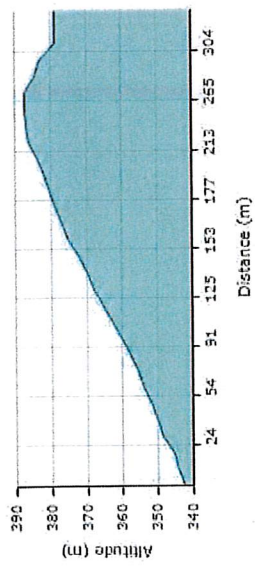
c. Orientation 2 : Déterminer des densités

La détermination des densités est importante dans la mesure où, elle doit d'une part permettre de répondre aux besoins en logements du territoire à court voir moyen terme. Elle doit, d'autre part, permettre d'insérer les nouvelles constructions dans son contexte immédiat (le quartier et ses habitations existantes) et rapproché (le village et le lotissement voisin « les Coteaux »).

Ainsi 2 densités sont privilégiées dans la zone : une première densité de 6 logement/hectare afin de permettre une urbanisation de type résidentiel. Une seconde densité de 12 logement/hectare afin de permettre une urbanisation de type résidentiel groupé



d. Orientation 3 : Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions

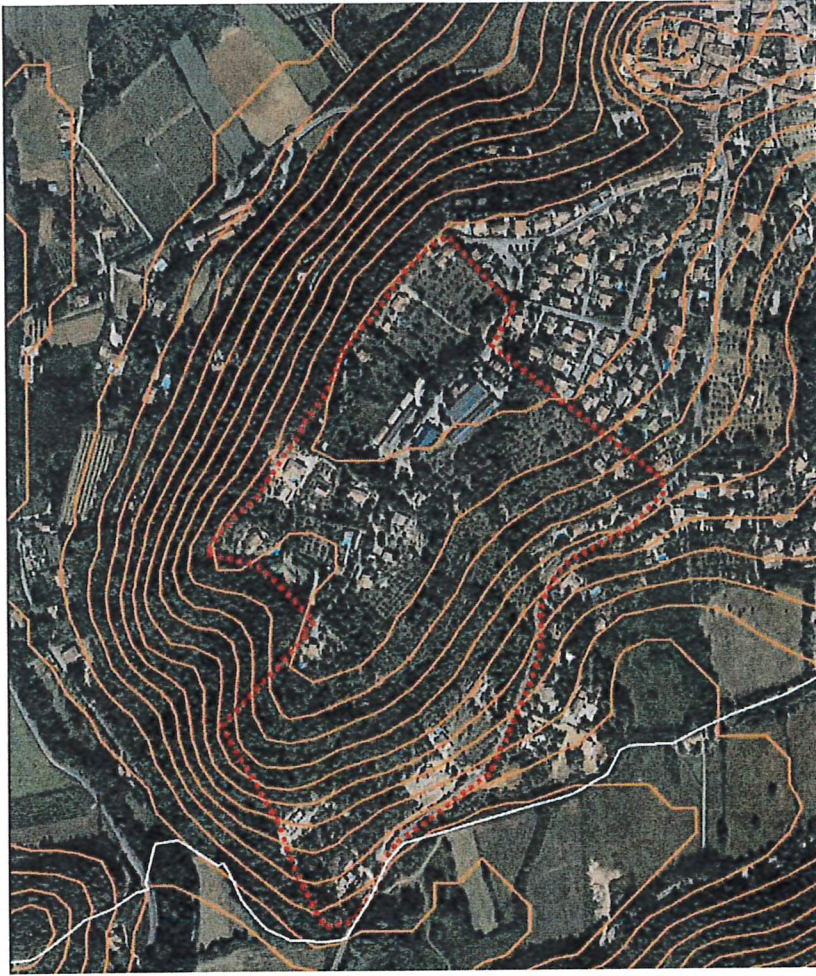


☞ Respecter l'organisation des courbes de niveau

Le secteur présente une déclivité qui, entre la RD 60 et le chemin des Costes, est relativement importante.

L'organisation des courbes de niveau devra être respectée en adaptant les constructions aux pentes et en limitant les déblais et remblais.

Les projets devront composer avec les restanques existantes. Ces dernières devront autant que possible être maintenues. La notice paysagère des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...etc) devra impérativement démontrer la bonne intégration du projet dans son contexte environnant.



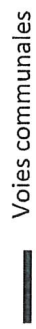
e. Orientation 4 : Prendre en compte le risque incendie



RD



Bornes incendie



Voies communales



Bande OLD de minimum 50 mètres



L'intégralité du linéaire du chemin des Costes est situé à moins de 200 mètres des 2 bornes incendie situées à chaque extrémité de ce dernier



Voies projetées dont le linéaire serait à moins de 200 mètres d'une borne incendie



