

**Commune de LA VERDIERE**

6 place de la Mairie, 83560 LA VERDIERE

Tél : 04 94 04 12 10 / Fax : 04 94 04 19 73

Email : mairiedelaverdiere@wanadoo.fr



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VERDIERE (83)



### 3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Dates :

POS approuvé par DCM du 08/08/1988  
Révision du POS valant élaboration du PLU prescrite par DCM du 29/07/2014  
POS devenu caduque en entrée en vigueur du RNU le 27/03/2017  
PLU arrêté par DCM du .....  
PLU approuvé par DCM du .....

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

*PLU : Plan Local d'Urbanisme*

*POS : Plan d'Occupation des Sols*

*RNU : Règlement National d'Urbanisme*

**DOCUMENT DE TRAVAIL ET DE CONCERTATION - 13/04/2018**



**POULAIN URBANISME CONSEIL**

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



## SOMMAIRE

<b>LA PROCEDURE</b> .....	<b>3</b>
Partie législative du Code de l'urbanisme .....	3
Partie réglementaire du Code de l'urbanisme.....	3
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	4
<b>DISPOSITIONS PORTANT SUR LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT (ALINEA 1 DU L151-7 DU CU)</b> .....	<b>7</b>
Les actions et opérations non mises en œuvre .....	7
La prise en compte du risque allergène.....	7
La sauvegarde de la flore locale .....	7
Les espèces végétales interdites.....	8
La nature dans les jardins .....	8
La charte signalétique du Parc Naturel Régional du Verdon.....	8
<b>DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (ALINEA 2 A 4 DU L151-7 DU CU)</b> .....	<b>9</b>
Mixité fonctionnelle et pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces (alinéa 2° du L151-7 du CU) .....	9
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU) .....	10
Orientations sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (alinéa 4° du L151-7 du CU) .....	10
<b>ORIENTATIONS PROPRES AUX ZONES AUA ET AUS DE SAINT ELOI (ARTICLE R151-8 DU CU)</b> .....	<b>13</b>
Présentation du site.....	13
Les prescriptions imposées aux constructions et aménagements .....	14
<i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère .....</i>	<i>14</i>
<i>La mixité fonctionnelle et sociale .....</i>	<i>19</i>
<i>La qualité environnementale et la prévention des risques .....</i>	<i>19</i>
<i>Les besoins en matière de stationnement .....</i>	<i>19</i>
<i>La desserte par les transports en commun.....</i>	<i>20</i>
<i>La desserte par les voies et les réseaux.....</i>	<i>20</i>
Le schéma d'aménagement .....	21
<b>ORIENTATIONS PROPRES A LA ZONE AUB CHEMIN DE LA MOUROTTE (ARTICLE R151-8 DU CU)</b> .....	<b>26</b>
Présentation du site.....	26





Les prescriptions imposées aux constructions et aménagements .....	27
<i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i> .....	27
<i>La mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	32
<i>La qualité environnementale et la prévention des risques</i> .....	32
<i>Les besoins en matière de stationnement</i> .....	32
<i>La desserte par les transports en commun</i> .....	33
<i>La desserte par les voies et les réseaux</i> .....	33
Le schéma d'aménagement .....	34
<b>ORIENTATIONS PROPRES A LA ZONE AUB DU LIEUDIT LA MOUROTTE (ARTICLE R151-8 DU CU) .....</b>	<b>37</b>
Présentation du site .....	37
Les prescriptions imposées aux constructions et aménagements .....	37
<i>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i> .....	37
<i>La mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	42
<i>La qualité environnementale et la prévention des risques</i> .....	42
<i>Les besoins en matière de stationnement</i> .....	42
<i>La desserte par les transports en commun</i> .....	43
<i>La desserte par les voies et les réseaux</i> .....	43
Le schéma d'aménagement .....	44
<b>DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS .....</b>	<b>45</b>
Adaptation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du CU (alinéa 6° du L151-7 du CU) .....	45
Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics (alinéa 5° du L151-7 du CU).....	45
Les continuités piétonnes .....	45





## LA PROCEDURE

### *Partie législative du Code de l'urbanisme*

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

A noter qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L.151-6 du Code de l'Urbanisme). La Verdrière n'est pas concerné par ce cas de figure.

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

### *Partie réglementaire du Code de l'urbanisme*

L'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des





motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Enfin, l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 **dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires** garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles 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.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

### *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont le débat sur les orientations générales a eu lieu le 29 juin 2016.

Pour rappel, ce PADD se structure de la manière suivante :

- **Orientation 1 : Préserver la biodiversité locale**
  - Objectif 1.1 : Renforcer la trame verte du territoire
    - Protéger les espaces naturels sur le territoire (espaces de biodiversité et corridors écologiques)
    - Protéger les espaces naturels limitrophes de La Verdrière
    - Sauvegarder la richesse faunistique et floristique, notamment en agglomération
  - Objectif 1.2 : Protéger et valoriser la trame bleue du territoire
    - Protéger les cours d'eau du territoire
    - Sauvegarder les zones humides
    - Valoriser les éléments hydrauliques ponctuels
- **Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie local**
  - Objectif 2.1 : Sauvegarder et valoriser le caractère patrimonial du village et ses alentours boisés
    - Requalifier le village pour une mise en valeur de ce patrimoine remarquable





- Valoriser le château, élément identitaire majeur
- Préserver et valoriser la ceinture verte autour du village
- Objectif 2.2 : Préserver l'intégrité du hameau de La Mourotte
  - Veiller à l'intégrité du hameau originel
  - Valoriser les abords du hameau de la Mourotte
- Objectif 2.3 : Protéger le patrimoine disséminé sur la commune
  - Préserver le patrimoine religieux sur la commune
  - Valoriser le patrimoine agricole de la commune
  - Sauvegarder autant que possible les éléments patrimoniaux diversifiés répartis sur l'ensemble du territoire
- Objectif 2.4 : Valoriser les paysages locaux
  - Conforter le développement urbain autour du village (principalement) et de La Mourotte (de manière mesurée) tout en veillant à l'intégration paysagère des futurs projets
  - Préserver l'ambiance agricole le long des principales voies de communication (éviter la fermeture des milieux)
  - Conforter les coteaux boisés alentours, arrières plans paysagers de qualité
  - Préserver les cônes de vue les plus emblématiques vers le village, le château et la Mourotte
- Objectif 2.5 : Eviter les pollutions et prendre en compte la santé publique
  - Préserver la qualité de l'air
  - Lutter contre la pollution des sols et veiller à l'intégrité des sols et sous-sols de la commune
  - Réduire l'émission de gaz à effet de serre et lutter contre le réchauffement climatique
- **Orientation 3 : Assurer un développement économique harmonieux**
  - Objectif 3.1 : Développer une activité agricole de qualité et tendre vers l'auto-suffisance
    - Protéger les terres agricoles
    - Soutenir autant que possible les exploitants agricoles dans leurs projets
  - Objectif 3.2 : Promouvoir un développement touristique raisonné
    - Renforcer l'attractivité du village et du château
    - Favoriser la découverte du territoire
    - Promouvoir une offre diversifiée d'hébergement touristique :
  - Objectif 3.3 : Conforter l'activité commerciale, artisanale et de services sur le territoire
    - Conforter le village au cœur du développement touristique, commercial et de services de la commune
    - Prendre en compte les besoins des activités artisanales et de services situés en agglomération





- **Orientation 4 : Répondre aux besoins en logement dans un souci d'économie foncière et de développement raisonné et cohérent**
  - Objectif 4.1 : Définir une croissance démographique et bâtie cohérente au regard des équipements disponibles
    - Viser une croissance démographique raisonnée sur le territoire
    - Diversifier l'offre en logements pour répondre au mieux aux besoins à venir en la matière
  - Objectif 4.2 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
    - Tenir compte du parc existant
    - Augmenter les densités à venir des projets pour limiter la consommation foncière sur le territoire
    - Centrer l'offre de logements autour du village (renforcer la centralité urbaine) et conforter quelque peu le hameau de La Mourotte
  - Objectif 4.3 : Mettre à niveau les équipements au regard des besoins existants et à venir
    - Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics
    - Renforcer la desserte par les réseaux
  - Objectif 4.4 : Améliorer les déplacements et circulations sur le territoire
    - Conforter les circulations douces du quotidien et les transports en commun
    - Améliorer la circulation routière





## DISPOSITIONS PORTANT SUR LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT (ALINEA 1 DU L151-7 DU CU)

### *Les actions et opérations non mises en œuvre*

Sur la commune, les règlements graphique et écrit suffisent pour mettre en valeur les paysages et le patrimoine (recensement d'espaces paysagers et d'éléments bâtis au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). La thématique du paysage est par ailleurs prise en compte pour les parcelles densifiables du PLU (cf. dispositions portant sur l'aménagement et le logement).

Il n'y a pas d'orientations spécifiques pour lutter contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain (réhabilitations qui se poursuivent dans le village et La Mourotte).

De même, il n'est pas nécessaire d'ajouter des orientations spécifiques pour mettre en valeur les continuités écologiques et renforcer leur protection. En effet, au PLU, les zones urbanisables ont été resserrées au plus près des zones denses et desservies par les réseaux. Elles n'impactent pas les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques inscrits au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Il n'y a pas de points noirs recensés concernant les entrées de ville bien que l'entrée de ville depuis la RD 30 puisse être améliorée. Cette question sera traitée lors de l'aménagement des zones AUA et AUS de Saint Eloi.

### *La prise en compte du risque allergène*

La présente orientation impose de prendre en compte le phénomène d'allergie. L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant.

Une bonne prise en compte du problème des allergies ne passe pas par une suppression de toutes les plantes incriminées, le résultat serait à l'inverse des objectifs sanitaires poursuivis. Il s'agit au contraire d'une réflexion raisonnée sur l'organisation et la gestion des espaces verts. L'allergie ne doit pas supplanter d'autres considérations, mais être un facteur pris en compte dans le choix d'un projet.

En particulier, la réduction du risque allergique ne doit en aucun cas conduire à la plantation ou à l'ensemencement de plantes invasives (Espèces Végétales Exotiques Envahissantes), telles que définies par la Communauté Européenne ou le Muséum National d'Histoire Naturelle.

De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) détaillé dans le rapport de présentation.

### *La sauvegarde de la flore locale*

La présente orientation rappelle qu'il est recommandé l'usage d'espèces floristiques locales sur l'ensemble du territoire. Ces espèces sont listées en annexe 5 du règlement écrit et il convient de s'y référer. L'usage d'autres espèces floristiques doit être justifié lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme.





### ***Les espèces végétales interdites***

La présente orientation interdit l'usage de certaines essences considérées comme envahissantes par l'Inventaire Nationale du Patrimoine Naturel, Muséum National d'Histoire Naturelle.

Les espèces végétales exotiques envahissantes interdites à la plantation dans le cadre du PLU sont listées en annexe 6 du règlement écrit (Source : Inventaire Nationale du Patrimoine Naturel, Muséum National d'Histoire Naturelle).

### ***La nature dans les jardins***

Lors de la création des aménagements extérieurs, et notamment du jardin, il est recommandé de se référer au guide pratique du Verdon " Mon jardin - un paysage : Des idées pour améliorer les abords de nos maisons " du Parc Naturel Régional du Verdon. Ce guide est disponible en mairie et au Parc Naturel Régional du Verdon.

Il est détaillé dans le rapport de présentation et peut être consulté en mairie.

### ***La charte signalétique du Parc Naturel Régional du Verdon***

Si la signalétique permet de faire connaître une activité économique, elle peut dégrader les entrées de ville et abords routiers lorsqu'elle est non maîtrisée et hétérogène. Elle compromet alors sérieusement l'attractivité touristique et banalise les paysages.

Or, les paysages constituent l'atout majeur du Verdon, le Parc Naturel Régional a défini une charte qu'il convient de respecter, notamment dans les zones U et AU du PLU de La Verdrière au regard de leur localisation (entrée de ville, etc.).

Cette charte est détaillée dans le rapport de présentation et peut être consultée en mairie.





## DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (ALINEA 2 A 4 DU L151-7 DU CU)

### *Mixité fonctionnelle et pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces (alinéa 2° du L151-7 du CU)*

Imposer un pourcentage minimal destiné à la réalisation de commerces est un outil disproportionné par rapport au caractère rural du territoire. Cet outil n'a donc pas été mis en œuvre. De plus, au regard de la disposition des zones à urbaniser du PLU, il n'est pas opportun d'y imposer une mixité fonctionnelle.

La présente orientation d'aménagement vise à conforter autant que possible les commerces le long de la RD 554 - route de Varages. La fermeture d'un ou deux commerces au bénéfice d'un garage ou d'un logement conduirait à la fermeture de l'ensemble des commerces.

Pour maintenir le rôle commercial de cette artère, il est donc imposé un périmètre dans lequel les rez-de-chaussée des bâtiments sont exclusivement destinés aux commerces et artisanat de proximité, restaurants, hébergements hôteliers ou équipements collectifs. Aucun logement nouveau ou annexe type garage n'est possible. Il n'est pas autorisé de changer la destination d'un local commercial au profit d'un logement.



*Orientation propre aux commerces*





### ***Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU)***

L'ouverture des zones à urbaniser AUA et AUA est conditionnée à quatre grandes interventions :

- Renforcement du réseau électrique et de télécommunication
- Extensions des réseaux collectifs d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées (création d'une nouvelle station d'épuration pour le hameau de La mourotte)
- Amélioration des sorties routières sur le chemin de la Mourotte et la RD 30
- Etude de projets d'ensemble

Pour la zone à urbaniser AUS, s'ajoute en sus la dépollution des sols.

<b><i>Nom de la zone à urbaniser</i></b>	<b><i>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i></b>
AUA sous RD 30 - Les Cèdres	Entre 2 et 9 années (2020 à 2027)
AUB chemin de La Mourotte	Entre 2 et 9 années (2020 à 2027)
AUB lieudit La Mourotte	Entre 5 et 9 années (2023 à 2027)
AUS sous RD 30 - Les Cèdres	Entre 5 et 9 années (2023 à 2027)

### ***Orientations sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (alinéa 4° du L151-7 du CU)***

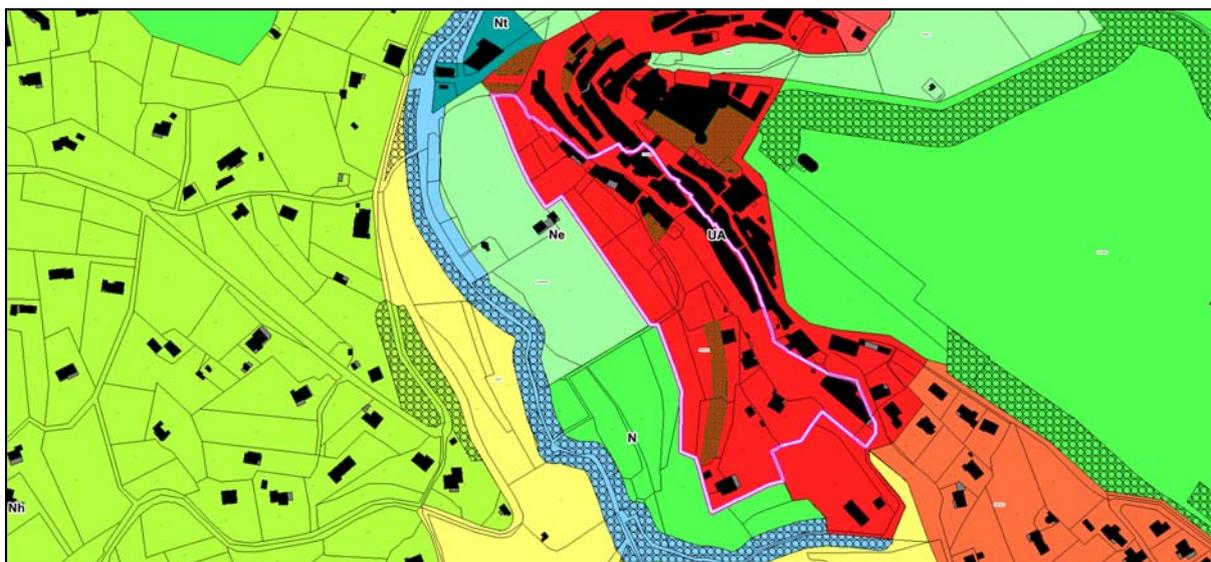
Il n'est pas prévu s'orientations sur des quartiers ou secteurs à réhabiliter ou à restructurer sur la commune de La Verdrière au regard des caractéristiques du territoire (commune rurale dont le bourg centre et les hameaux sont quotidiennement réhabilités et entretenus).

Il n'y a pas de quartiers urbains en friche ou soumis à des difficultés particulières à l'exception de la zone à urbaniser AUS en entrée de ville. Ce terrain, où se sont accumulés des dépôts sauvages, doit faire l'objet d'actions de dépollution avant son ouverture à l'urbanisation.

Cependant, la zone urbaine UA du village est pour partie inscrite dans une pente qui descend jusqu'aux équipements collectifs situés le long du Vallon du Pont (stade, boudrome, station d'épuration, stationnement, etc.).

Si le secteur Ne (dévolu aux équipements collectifs légers) ne posent pas question pour l'heure, la greffe urbaine de la zone UA se doit d'être parfaitement réussie au risque de dénaturer la silhouette du village.





Zone UA au sud du village au PLU

Ainsi, une étude paysagère est en cours d'études par le CAUE 83 et devra être prise en compte lors de dépôts de permis. De plus, ces permis devront bien entendu être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La présente orientation d'aménagement impose, en sus des prescriptions propres à la zone UA (notamment sur l'aspect extérieur des façades), de l'étude CAUE et des prescriptions établies par l'UDAP 83, les mesures suivantes :

- La typologie urbaine sera constituée de maisons de villages (soit des appartements, soit des villas individuelles accolées les unes aux autres)
- La hauteur doit être calculée du point le plus bas d'un terrain. Elle ne pourra dépasser les 7 m à l'égout du toit pour les parcelles situées au sud de la route de Varages
- Le linéaire des façades ne peut dépasser 30 m (environ 3 habitations successives). Au-delà, il faut un espace minimum de 4 m avec les prochaines constructions pour éviter un linéaire bâti trop important ou un décrochement d'au moins 3 m en profondeur des façades
- Des décrochements de toiture sont conseillés (1 à 2 m suffisent) d'une habitation à une autre pour créer des discontinuités visuelles dans la masse bâtie
- Les bâtiments se situeront le plus au nord possible des parcelles pour dégager des espaces en jardin vers le sud
- Une voie de desserte interne (routière en sens unique ou piétonne) pourra s'inscrire en parallèle des restanques existantes (inscription dans la pente)
- Les abords ouest et est devront privilégier les espaces paysagers non bâtis

Pour rappel, le règlement écrit de la zone UA impose de nombreuses prescriptions à respecter sur l'aspect extérieur des constructions et les aménagements paysagers.

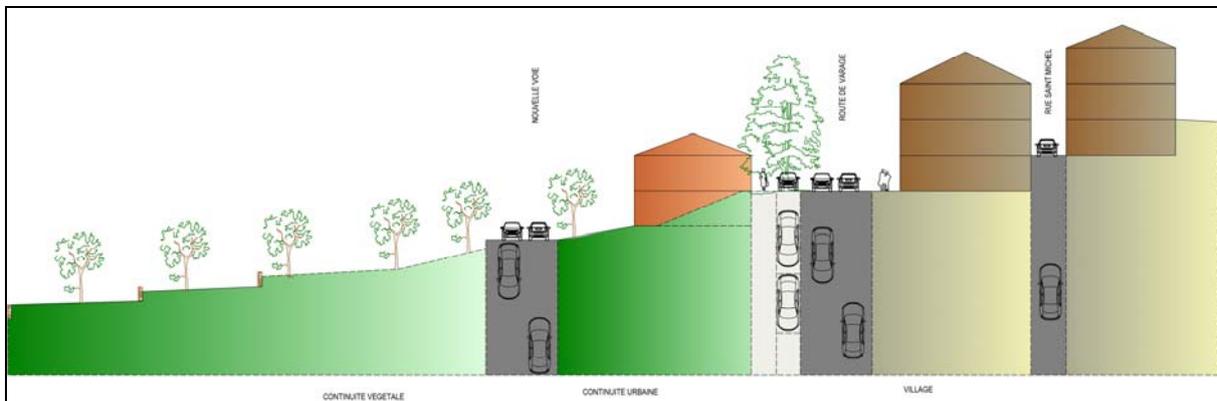




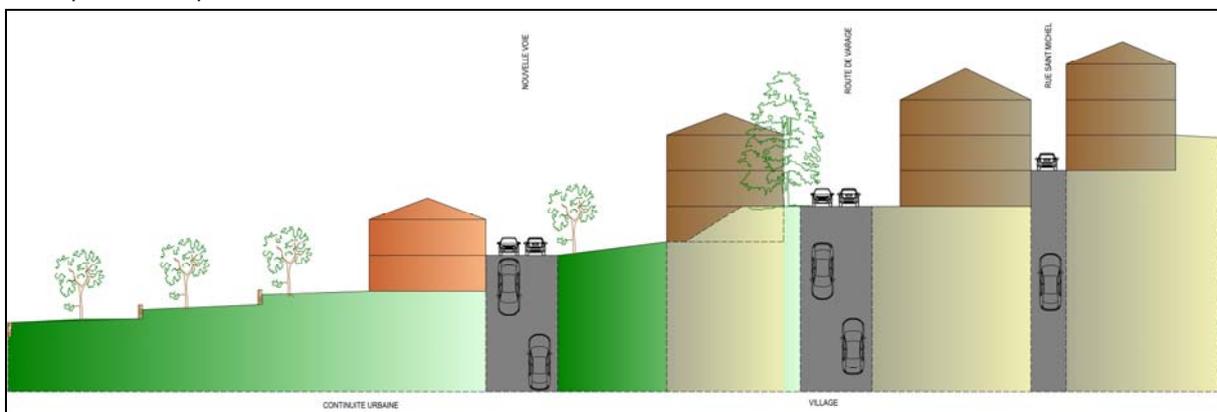
Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple de scénario d'implantation



Exemple de coupe n°1



Exemple de coupe n°2

A venir : insertion paysagère avec vue depuis chemin d'Hermet

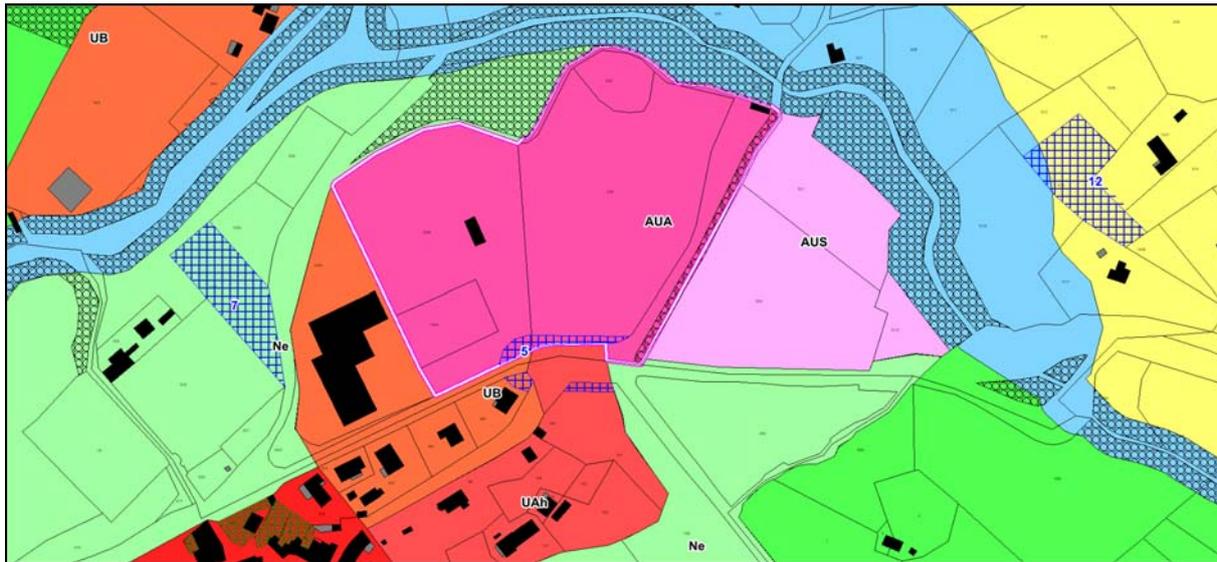




## ORIENTATIONS PROPRES AUX ZONES AUA ET AUS DE SAINT ELOI (ARTICLE R151-8 DU CU)

### Présentation du site

En entrée de ville Est, le long de la RD 30, apparaît un vaste espace d'intérêt stratégique. Situé au nord immédiat de la RD 30 et de l'Espace Naturel Sensible des Cèdres, il se trouve à proximité immédiate du village répondant à une orientation forte des élus : concentrer l'urbanisation au plus près de ce village.



Les zones AUA et AUS de Saint Eloi

Le site est coupé en deux par un chemin et un rideau boisé. A l'Ouest, les parcelles sont en contre-bas de la RD 30. Cette situation oblige une desserte du site par le réseau d'assainissement des eaux usées par le nord, en longeant le cours d'eau du vallon du Pont. Les réseaux se situant malgré tout à proximité, le site a été classé en zone à urbaniser AUA réglementée.



Les parcelles classées en zone réglementée AUA

Les terrains à l'est se trouvent pour leur part au niveau de la RD 30 mais de nombreux déchets inertes y sont entreposés ce qui oblige à une dépollution des sols. Les réseaux y sont un peu plus éloignés. De fait, cette partie a été inscrite en zone à urbaniser stricte AUS et son ouverture ne sera étudiée qu'à plus longs termes.





Les parcelles à l'Est du site

La zone AUA étant réglementée, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique. Cette zone est soumise à trois enjeux paysagers majeurs :

- Elle constitue l'entrée de ville Est, depuis la RD 30, en vis-à-vis de l'ENS des Cèdres
- Elle est longée au nord par le vallon du Pont (enjeu paysager et écologique de la ripisylve de ce cours d'eau)
- Elle est en co-visibilité immédiate du château

Mais ce site est également très intéressant vis-à-vis de :

- Son potentiel constructible à proximité immédiate du village (notion de continuité urbaine, de "rentabilité" des sols), ce type d'espaces étant rares sur la commune
- La proximité des réseaux eaux et secs

### **Les prescriptions imposées aux constructions et aménagements**

#### **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

La zone AUS n'étant pas réglementée, il n'est pas utile pour l'heure de préciser l'aspect extérieur des constructions. Cet aspect sera étudié au cours d'une modification ou révision du PLU.

Concernant la zone AUA, au regard de la co-visibilité avec le château de La Verdrière et du rôle d'entrée de ville, plusieurs contraintes sont imposées :

#### Les façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Il faut être conforme à la palette chromatique de la Communauté de Communes Provence Verdon disponible en mairie. La couleur blanche est interdite (sauf en cas de réhabilitation pour un bâtiment existant).





Sont interdits : les enduits décoratifs (imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc.), les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

Les grandes surfaces vitrées à l'étage (plus de la moitié de la largeur de la façade composée de vitrage) sont interdites si la façade est visible depuis le site du château de La Verdère.

Pour les façades en co-visibilité avec le château ou l'église de La Verdère, les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Des fenêtres carrées (largeur équivalente à la hauteur) sont possibles pour le niveau attique (dernier demi-niveau sous la toiture) en référence aux compositions existantes dans le village de La Verdère situé à proximité immédiate.

Il conviendra de poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Il est recommandé de mettre en œuvre pour les fenêtres des menuiseries en bois à peindre à 2 vantaux ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.

Les encadrements des ouvertures se rapprocheront autant que possible des typologies historiques du village (simplicité des baies, protection contre le vent et le froid).

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine du village situé à proximité.

Les volets doivent être à lames ou à persiennes (volet pliants, à barres ou à écharpes sont proscrits). Les volets roulants sont interdits s'ils sont visibles depuis le château ou l'église de La Verdère.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village) ou tout matériau ayant le même aspect (ex : aluminium aspect rainuré comme le bois).

L'emploi de PVC pour les menuiseries de portes et de fenêtres est interdit en covisibilité des monuments historiques.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont interdits sauf s'ils sont liés à une activité commerciale, artisanale ou de service ou à un équipement collectif. Dans ce cas exceptionnel, les volets roulants seront en bois ou aluminium, de couleur sombre, ajourés ou en grilles. Les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux.

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

#### Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture). Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés en façade s'ils sont visibles depuis le château.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, les sorties de chaudière en façade, les coffres de volets roulants ou encore les coffres de stores doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques. Les réservoirs de combustibles et les éléments de climatisation seront obligatoirement masqués.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés à une façade.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment seront conservés, restaurés ou restitués si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour la réalisation d'éléments nouveaux.

Les matériaux transparents, translucides, réfléchissants ou brillants sont interdits.

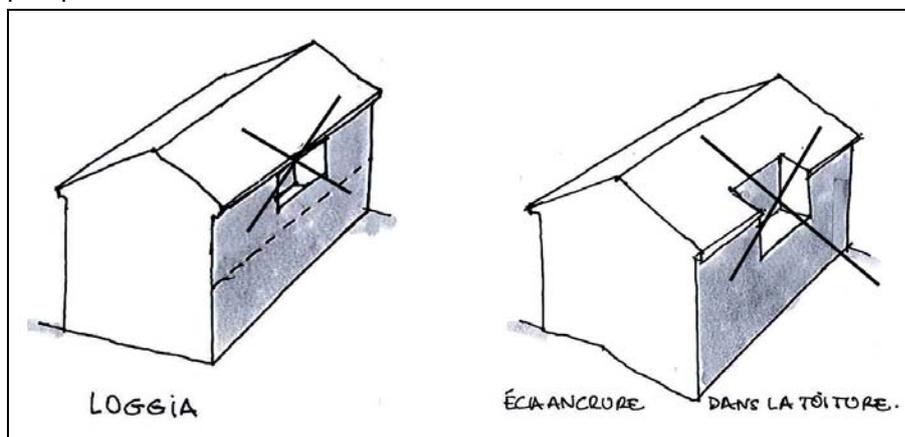
Si un garde corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment en pierre ou en métal (fer ou fonte).

#### Les toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 35% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées en cas de pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites. Une ou deux ouverture(s) est (sont) autorisée(s) par pan de toiture.



*Loggia et échancrure interdites*

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (interdiction de mettre en place une toiture de couleur uniforme). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils ne sont pas visibles depuis une route départementale ou le site du Château. Quand ils sont autorisés, les





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être utilisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

L'utilisation de zinc pour les gouttières et les descentes pluviales est recommandée.

#### Les clôtures

- *Clôtures mitoyennes avec le domaine public :*

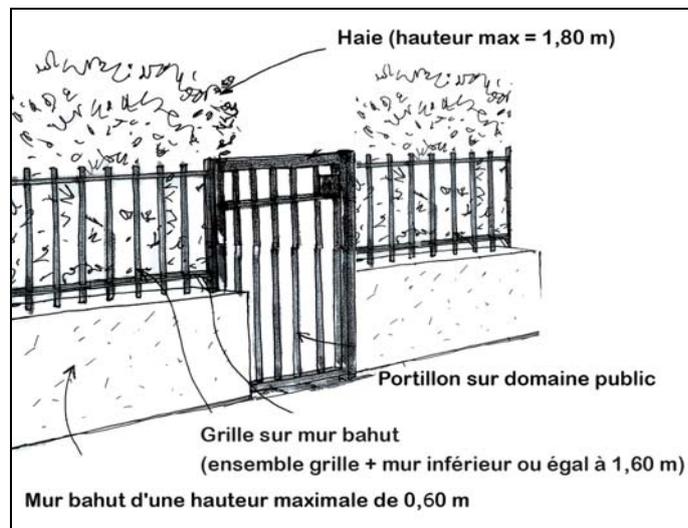
Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Elles ne doivent pas contraindre le libre écoulement des eaux pluviales. En cas de murs bahuts, des trouées en pied de mur doivent être disposées pour éviter la rétention d'eau d'un côté ou de l'autre de la clôture.

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après
- L'usage de la couleur blanche (grillage, grille, enduit du mur bahut, etc.)

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.



*Exemple de clôture autorisée sur domaine public*

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur.





En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

- *Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :*

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

De même, les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.

#### Les aménagements extérieurs

- *Surfaces non imperméabilisées :*

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% l'unité foncière.

- *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :*

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau denses. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites. De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

- *Aménagements divers :*

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.





Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments. Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Il est interdit de disposer de murs pleins (hors annexes ouvertes et fermées) et de clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) à l'intérieur d'une propriété. Les murs et murets à l'intérieur d'une propriété ne peuvent dépasser une hauteur de 0,60 m.

▪ *Affouillements et exhaussements :*

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire par ce déblai, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une hauteur de remblai qui n'excède pas 2,0 m. Si un mur est rendu nécessaire par ce remblai, il ne peut dépasser une hauteur de 2,0 m,
- Avoir une distance minimale de 2 m entre deux murets de soutènement,
- Avoir une pente de talus comprise entre 10 et 40% (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%),
- Planter les talus.

### La mixité fonctionnelle et sociale

Aucune contrainte en matière de mixité n'est imposée, la zone AUA étant dévolue à des logements.

### La qualité environnementale et la prévention des risques

Outre les contraintes inhérentes aux projets individuels (plantations de flore locale, etc.), l'orientation vise à limiter tout risque de pollution. Ainsi, la zone AUS devra être dépolluée avant toute autorisation de projet.

Un seul accès viaire par zone sera possible pour limiter les risques accidentogènes.

Au-delà, il convient de se référer aux prescriptions générales concernant les risques dans le règlement écrit.

### Les besoins en matière de stationnement

#### Stationnement des deux roues

Dans les cas mentionnés à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, il convient de doter les futures constructions de stationnements sécurisés des vélos et de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo. Les places imposées sont pour l'habitat d'une place deux-roues par logement et pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux d'une place deux-roues pour 30 visiteurs.





Ses caractéristiques minimales sont : 2 m<sup>2</sup> par deux roues ; Une surface totale de 3 m<sup>2</sup> ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

#### Stationnement pour les véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation (logement et hébergement) : Deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement visiteur supplémentaire pour 2 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **La desserte par les transports en commun**

Un arrêt bus existe sur la route de Montmeyan à proximité immédiate du site.

### **La desserte par les voies et les réseaux**

#### Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-





dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

#### Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation (5 m dans le cas d'une route départementale).

#### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

#### Réseau hydraulique et défense incendie

Se référer à l'Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDDECI) du Var.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. De plus, les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront dans la mesure du possible rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

#### Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

### **Le schéma d'aménagement**

La zone AUS n'étant pas réglementée, il n'est pas utile pour l'heure de préciser une orientation d'aménagement. Cette dernière sera étudiée au cours d'une modification ou révision du PLU.

Concernant la zone AUA, les enjeux entraînent une succession de prescriptions qu'il convient de prendre en compte lors des dépôts de permis et de la phase de travaux :

- Créer un carrefour sécurisé depuis la RD 30 avant d'autoriser tout projet d'aménagement dans la zone AUA. Ce futur carrefour doit être pensé comme une





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

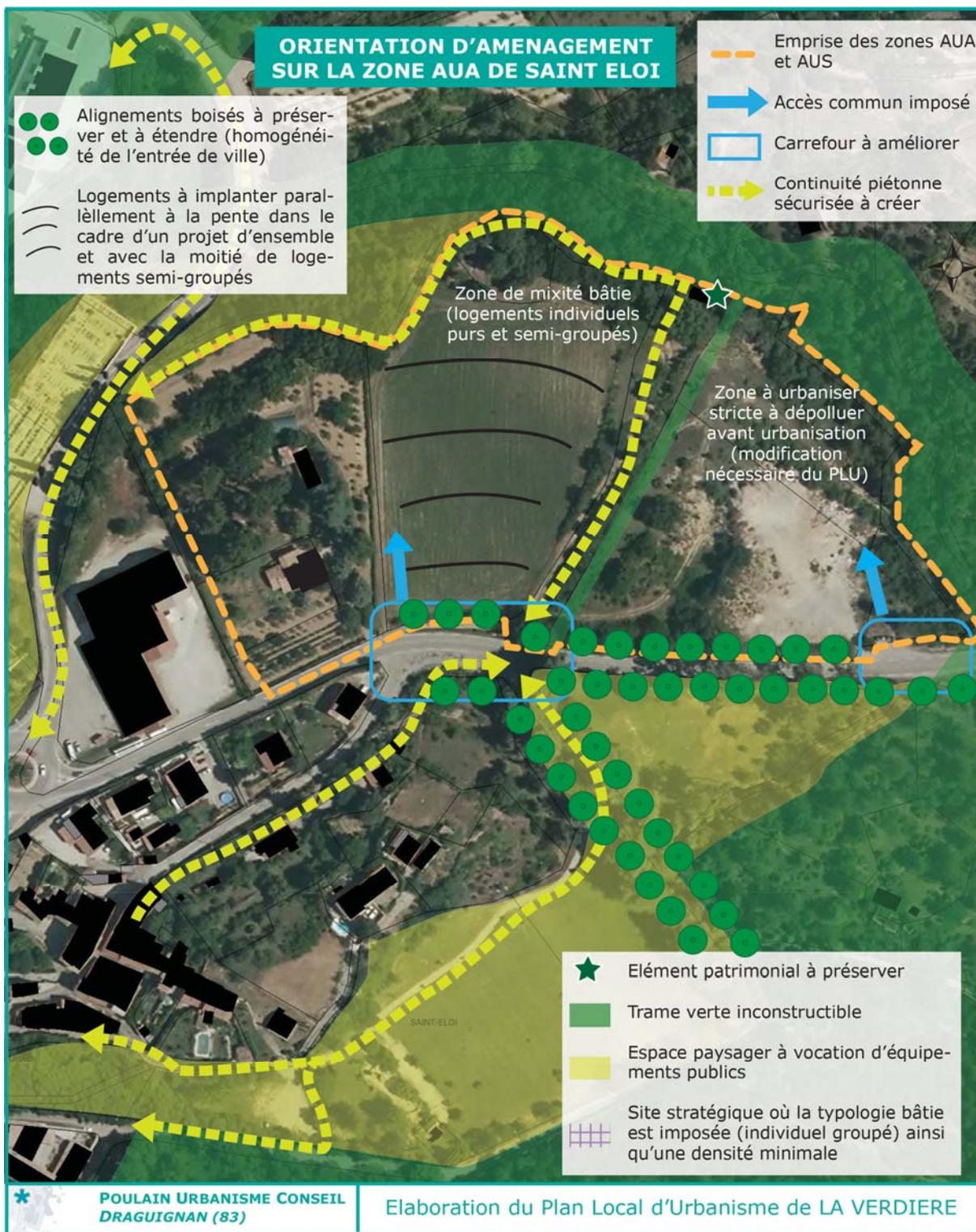
place entre la rue Saint Eloi, l'Espace Naturel Sensible des Cèdres et le nouveau quartier

- Planter la limite sud de la zone AUA pour prolonger l'alignement boisé d'entrée de ville
- Créer un seul accès commun sur le futur carrefour
- Concevoir un projet d'aménagement d'ensemble pour la zone AUA. Ce projet peut être phasé. Le faire valider par l'UDAP avant tout dépôt.
- Densifier et diversifier le quartier avec au moins la moitié des logements projetés qui doit être sous forme d'habitat individuel groupé (villas accolées au moins deux à deux) et des densités minimales imposées de 25 logt/ha pour l'habitat individuel groupé (parcelle de 400 m<sup>2</sup>) et de 12 logt/ha pour l'habitat individuel pur (parcelle de 833 m<sup>2</sup>).
- Eviter un front bâti trop important pour limiter l'impact du projet depuis l'église ou le château de La Verdère. Ainsi, tout linéaire de façade ne pourra excéder 15 m (deux habitations accolées). Des décrochements de façades ou des ruptures bâties devront être mis en œuvre pour éviter un bloc bâti homogène.
- Le sens du faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux
- Tenir compte de la pente du site et des écoulements pluviaux.
- Maintenir un rideau boisé entre la zone AUA et la zone AUS.
- Préserver la ripisylve du vallon du Pont et sauvegarder les eaux de toutes pollutions.
- Maintenir l'axe piétonnier en limites nord et est de la zone AUA.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'orientation d'aménagement du quartier Saint Eloi





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple de constructions possibles lors d'une première tranche (prise en compte de la parcelle à l'ouest)



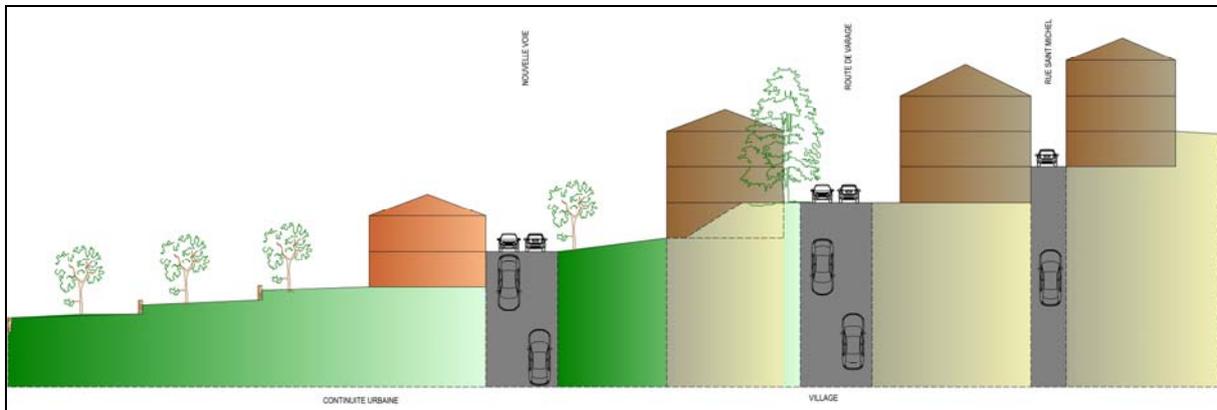
Exemple de constructions possibles sur le site



Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple n°3 de constructions possibles sur le site



Coupe de principe du site (scénario n°3)



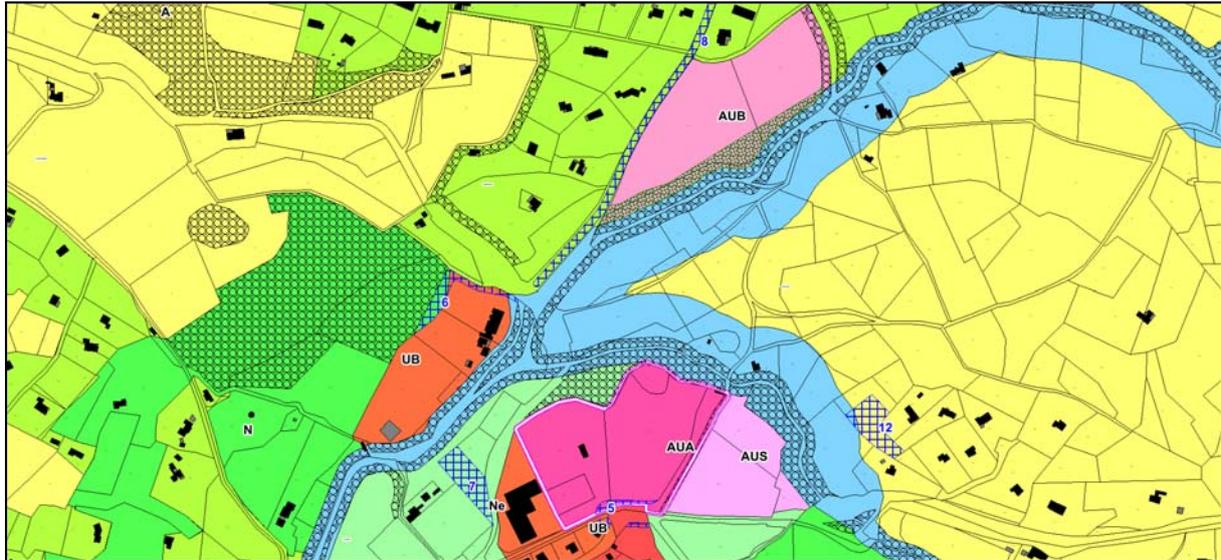


## ORIENTATIONS PROPRES A LA ZONE AUB CHEMIN DE LA MOUROTTE (ARTICLE R151-8 DU CU)

### Présentation du site

A proximité de la salle polyvalente et des tennis, un vaste espace urbanisable existe chemin de la Mourotte dans la zone INB du POS.

La zone AUB au nord-est de la salle polyvalente et au nord des zones à urbaniser de Saint Eloi.



La zone AUB chemin de la Mourotte

Cette zone est plate, masquée pour partie par la ripisylve du Vallon du Pont. Le château reste en covisibilité mais de façon moins directe que les autres zones à urbaniser. Surtout, le village n'est pas impacté par l'urbanisation du site qui reste malgré tout proche des équipements collectifs et réseaux.

Ce site présente un intérêt pour l'agriculture (zone plate aisément desservie) mais la proximité d'habitations contraint toute activité de façon pérenne.



Vue aérienne sur la zone AUB chemin de la Mourotte



### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Surtout, au regard des contraintes du territoire (relief autour du village, prise en compte des enjeux paysagers, préservation du cours d'eau du Vallon du Pont, réseaux AEU très peu étendus, sites pour beaucoup déjà partiellement consommés, etc.), les choix d'ouverture à l'urbanisation sont très restreints sur la Commune. Il a fallu faire des choix.

Or ce site présente un quadruple avantage :

- Il est à proximité des équipements publics plus au sud
- C'est l'occasion d'améliorer la desserte piétonne et viaire du quartier (élargissement du domaine public - chemin de la Mourotte - réaliste)
- Les réseaux d'eaux usées se trouvent au droit des équipements collectifs. Il est aisé de les prolonger jusqu'au site à l'avenir (puis de le prolonger plus au nord pour les quartiers existants)
- Il est relativement plat et étendu ce qui permet d'imposer à l'avenir un projet d'aménagement d'ensemble pour une densification du site, une diversification typologique et un respect des paysages et de l'environnement



Vue sur la zone AUB chemin de la Mourotte

### **Les prescriptions imposées aux constructions et aménagements**

#### **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Les façades :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Il faut être conforme à la palette chromatique de la Communauté de Communes Provence Verdon disponible en mairie. La couleur blanche est interdite (sauf en cas de réhabilitation pour un bâtiment existant).

Sont interdits : les enduits décoratifs (imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc.), les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les grandes surfaces vitrées à l'étage (plus de la moitié de la largeur de la façade composée de vitrage) sont interdites si la façade est visible depuis le site du château de La Verdière.

Pour les façades en co-visibilité avec le château ou l'église de La Verdière, les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Des fenêtres carrées (largeur équivalente à la hauteur) sont possibles pour le niveau attique (dernier demi-niveau sous la toiture) en référence aux compositions existantes dans le village de La Verdière situé à proximité immédiate.

Il conviendra de poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Il est recommandé de mettre en œuvre pour les fenêtres des menuiseries en bois à peindre à 2 vantaux ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.

Les encadrements des ouvertures se rapprocheront autant que possible des typologies historiques du village (simplicité des baies, protection contre le vent et le froid).

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine du village situé à proximité.

Les volets doivent être à lames ou à persiennes (volet pliants, à barres ou à écharpes sont proscrits). Les volets roulants sont interdits s'ils sont visibles depuis le château ou l'église de La Verdière.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village) ou tout matériau ayant le même aspect (ex : aluminium aspect rainuré comme le bois).

L'emploi de PVC pour les menuiseries de portes et de fenêtres est interdit en covisibilité des monuments historiques.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont interdits sauf s'ils sont liés à une activité commerciale, artisanale ou de service ou à un équipement collectif. Dans ce cas exceptionnel, les volets roulants seront en bois ou aluminium, de couleur sombre, ajourés ou en grilles. Les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux.

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

#### Les éléments apposés au bâti :

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture). Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés en façade s'ils sont visibles depuis le château.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, les sorties de chaudière en façade, les coffres de volets roulants ou encore les coffres de stores doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques. Les réservoirs de combustibles et les éléments de climatisation seront obligatoirement masqués.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés à une façade.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment seront conservés, restaurés ou restitués si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour la réalisation d'éléments nouveaux.

Les matériaux transparents, translucides, réfléchissants ou brillants sont interdits.

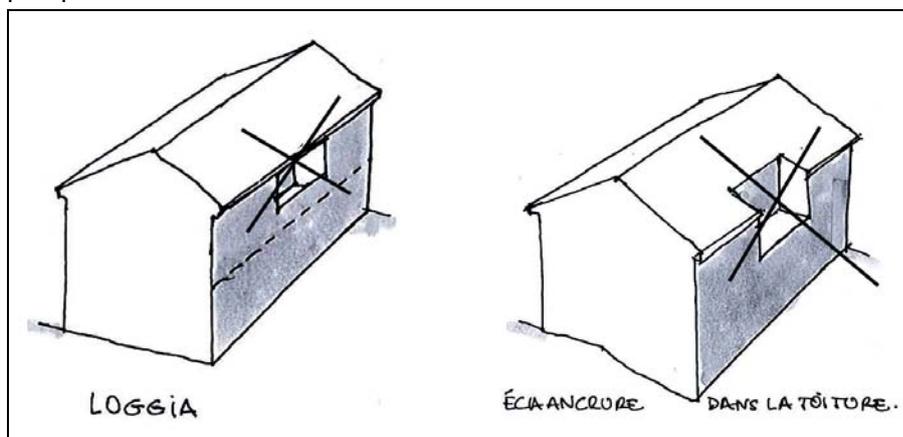
Si un garde corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment en pierre ou en métal (fer ou fonte).

#### Les toitures :

Les toitures doivent avoir deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 35% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées en cas de pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites. Une ou deux ouverture(s) est (sont) autorisée(s) par pan de toiture.



*Loggia et échancrure interdites*

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (interdiction de mettre en place une toiture de couleur uniforme). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils ne sont pas visibles depuis une route départementale ou le site du Château. Quand ils sont autorisés, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être utilisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.





L'utilisation de zinc pour les gouttières et les descentes pluviales est recommandée.

#### Les clôtures :

- *Clôtures mitoyennes avec le domaine public*

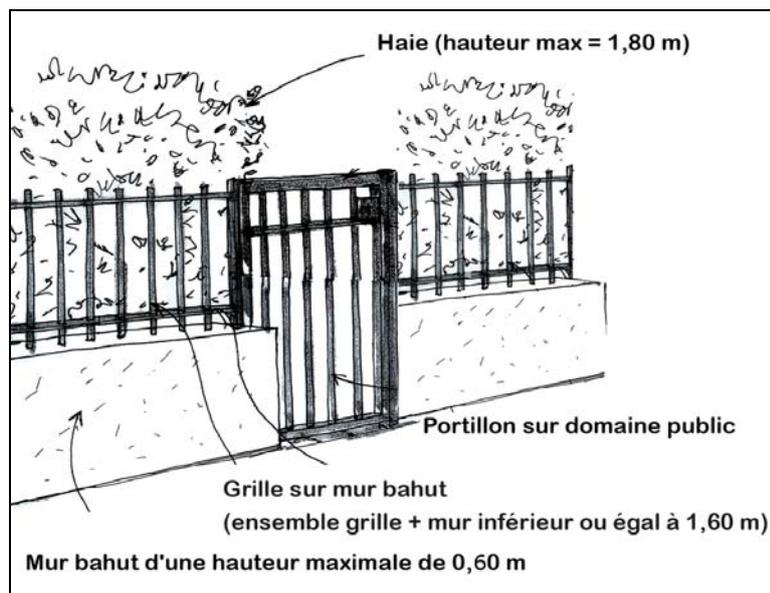
Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Elles ne doivent pas contraindre le libre écoulement des eaux pluviales. En cas de murs bahuts, des trouées en pied de mur doivent être disposées pour éviter la rétention d'eau d'un côté ou de l'autre de la clôture.

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après
- L'usage de la couleur blanche (grillage, grille, enduit du mur bahut, etc.)

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.



*Exemple de clôture autorisée sur domaine public*

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.





- *Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé*

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

De même, les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.

#### Les aménagements extérieurs :

- *Surfaces non imperméabilisées*

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 40% l'unité foncière.

- *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations*

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau denses. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

- *Aménagements divers*

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.





Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Il est interdit de disposer de murs pleins (hors annexes ouvertes et fermées) et de clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) à l'intérieur d'une propriété. Les murs et murets à l'intérieur d'une propriété ne peuvent dépasser une hauteur de 0,60 m.

- *Affouillements et exhaussements*

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire par ce déblai, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une hauteur de remblai qui n'excède pas 2,0 m. Si un mur est rendu nécessaire par ce remblai, il ne peut dépasser une hauteur de 2,0 m,
- Avoir une distance minimale de 2 m entre deux murets de soutènement,
- Avoir une pente de talus comprise entre 10 et 40% (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%),
- Planter les talus.

### La mixité fonctionnelle et sociale

Aucune contrainte en matière de mixité n'est imposée, la zone AUB étant dévolue à des logements.

### La qualité environnementale et la prévention des risques

Le secteur est surtout concerné dans sa partie sud par le risque lié aux écoulements pluviaux (abords du vallon du Pont). De fait, cette partie du terrain est interdite à la construction. Elle doit être paysager (ce qui renforce d'autant la préservation de la ripisylve et du corridor écologique).

### Les besoins en matière de stationnement

#### Stationnement des deux roues

Dans les cas mentionnés à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, il convient de doter les futures constructions de stationnements sécurisés des vélos et de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo. Les places imposées sont pour l'habitat d'une place deux-roues par logement et pour les équipements sportifs, culturels, cultuels et sociaux d'une place deux-roues pour 30 visiteurs.

Ses caractéristiques minimales sont : 2 m<sup>2</sup> par deux roues ; Une surface totale de 3 m<sup>2</sup> ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

#### Stationnement pour les véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements





prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation (logement et hébergement) : Deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement visiteur supplémentaire pour 2 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### La desserte par les transports en commun

Un arrêt bus existe au sud-ouest du site, au droit de la salle polyvalente. Un cheminement piétonnier permettra une liaison sécurisée entre le quartier et l'arrêt de bus.

### La desserte par les voies et les réseaux

#### Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

#### Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De





fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation (5 m dans le cas d'une route départementale).

#### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

#### Réseau hydraulique et défense incendie

Se référer à l'Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDDECI) du Var.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. De plus, les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront dans la mesure du possible rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

#### Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

### ***Le schéma d'aménagement***

Concernant la voirie et les réseaux, les prescriptions qu'il convient de prendre en compte lors des dépôts de permis et de la phase de travaux sont :

- Améliorer, à terme, le carrefour RD 554 / chemin de la Mourotte
- Elargir, quand cela est nécessaire, le chemin de la Mourotte jusqu'au site puis au-delà pour améliorer la desserte des nombreuses habitations plus au nord
- Créer un seul et unique accès sur le chemin de la Mourotte au nord du site
- Implanter les futures voies internes de façon à minimiser leur impact (réduire le linéaire autant que possible, s'implanter dans la pente, etc.)
- Créer un cheminement doux sécurisé jusqu'à la salle polyvalente avant d'autoriser toute nouvelle construction sur le site
- Tirer le réseau d'assainissement collectif avant d'autoriser tout projet

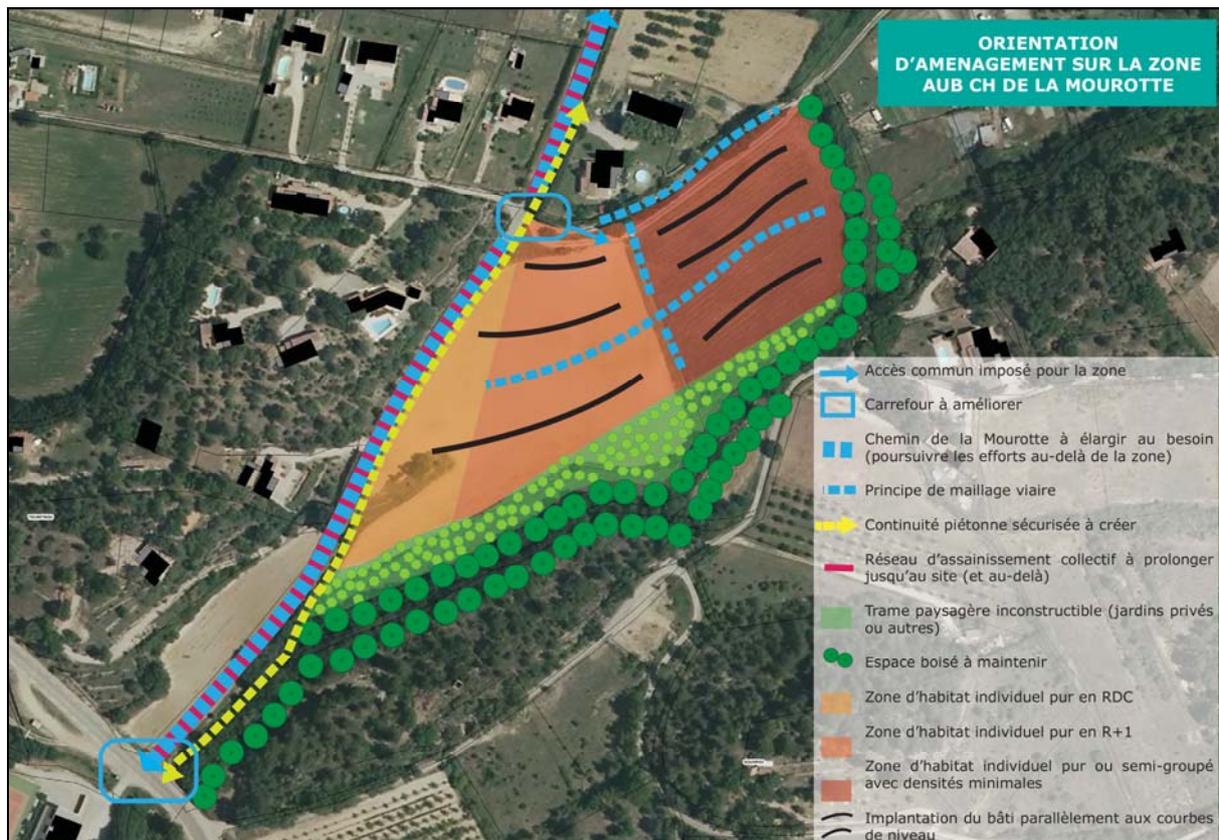




### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les contraintes paysagères qui s'imposent à tout projet sont :

- Maintenir le rideau boisé constitué par la ripisylve du Vallon du Pont qui joue un rôle écologique majeur (corridor) mais aussi paysager (écran vis-à-vis du château)
- Créer un espace paysager au sud du site sujet à des écoulements pluviaux (jardins privatifs, espace commun, etc.). Toute construction y est interdite
- Concevoir un projet d'aménagement d'ensemble pour la partie Ouest du site et un projet d'aménagement d'ensemble pour la partie Est. Le projet peut être commun à l'ensemble de la zone.
- Mettre le sens du faitage dans le sens des courbes de niveau
- Les hauteurs ne doivent pas dépasser le 4 m à l'égout du toit dans le tiers Ouest du site (cf. disposition sur le schéma) et 7 m à l'égout du toit dans les deux tiers Est pour prendre en compte les vues vers le sommet du château depuis le chemin de La Mourotte
- L'habitat individuel pur est imposé dans la moitié Ouest du site. La moitié nord peut être occupée par de l'habitat individuel pur (densité de 12 logt/ha minimum) et/ou de l'habitat individuel semi-groupé (densité de 25 logt/ha minimum)
- Dans la partie Est du site, le linéaire des façades ne peut dépasser 15 m pour éviter un front bâti trop important en co-visibilité avec le château (deux villas accolées tout au plus)



Les prescriptions de la zone AUB chemin de La Mourotte





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple de quartier



Exemple de quartier avec logements semi groupés à l'Est sur parcelle de 400 m<sup>2</sup>

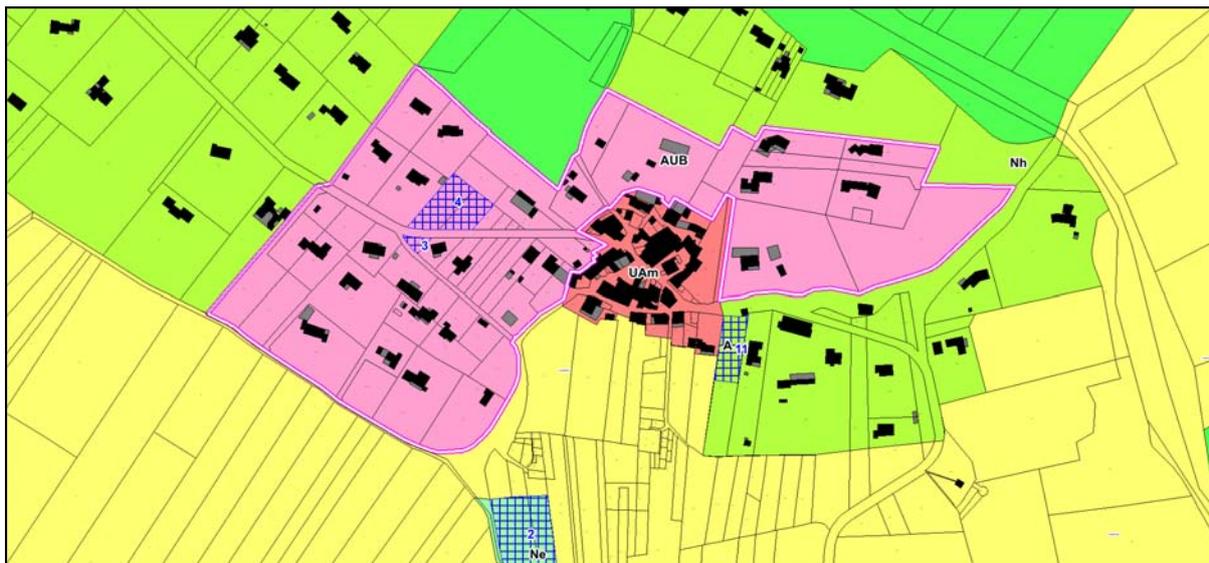




## ORIENTATIONS PROPRES A LA ZONE AUB DU LIEUDIT LA MOUROTTE (ARTICLE R151-8 DU CU)

### Présentation du site

La zone AUB de la Mourotte présente peu d'enjeux urbains et paysagers. Le site est déjà urbanisé. Il s'agit de compléter les dents creuses autour du hameau. Un classement en zone à urbaniser a été rendu nécessaire puisque toute construction ne pourra être autorisée qu'après destruction / reconstruction de la station d'épuration.



La zone AUB du hameau de La Mourotte

### Les prescriptions imposées aux constructions et aménagements

#### La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

##### Les façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Il faut être conforme à la palette chromatique de la Communauté de Communes Provence Verdon disponible en mairie. La couleur blanche est interdite (sauf en cas de réhabilitation pour un bâtiment existant).

Sont interdits : les enduits décoratifs (imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc.), les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

Les grandes surfaces vitrées à l'étage (plus de la moitié de la largeur de la façade composée de vitrage) sont interdites si la façade est visible depuis le site du château de La Verdière.

Pour les façades en co-visibilité avec le château ou l'église de La Verdière, les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins





sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Des fenêtres carrées (largeur équivalente à la hauteur) sont possibles pour le niveau attique (dernier demi-niveau sous la toiture) en référence aux compositions existantes dans le village de La Verdère situé à proximité immédiate.

Il conviendra de poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Il est recommandé de mettre en œuvre pour les fenêtres des menuiseries en bois à peindre à 2 vantaux ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.

Les encadrements des ouvertures se rapprocheront autant que possible des typologies historiques du village (simplicité des baies, protection contre le vent et le froid).

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine du village situé à proximité.

Les volets doivent être à lames ou à persiennes (volet pliants, à barres ou à écharpes sont proscrits). Les volets roulants sont interdits s'ils sont visibles depuis le château ou l'église de La Verdère.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village) ou tout matériau ayant le même aspect (ex : aluminium aspect rainuré comme le bois).

L'emploi de PVC pour les menuiseries de portes et de fenêtres est interdit en covisibilité des monuments historiques.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont interdits sauf s'ils sont liés à une activité commerciale, artisanale ou de service ou à un équipement collectif. Dans ce cas exceptionnel, les volets roulants seront en bois ou aluminium, de couleur sombre, ajourés ou en grilles. Les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux.

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

#### Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture). Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés en façade s'ils sont visibles depuis le château.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, les sorties de chaudière en façade, les coffres de volets roulants ou encore les coffres de stores doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques. Les réservoirs de combustibles et les éléments de climatisation seront obligatoirement masqués.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés à une façade.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment seront conservés, restaurés ou restitués si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour la réalisation d'éléments nouveaux.

Les matériaux transparents, translucides, réfléchissants ou brillants sont interdits.

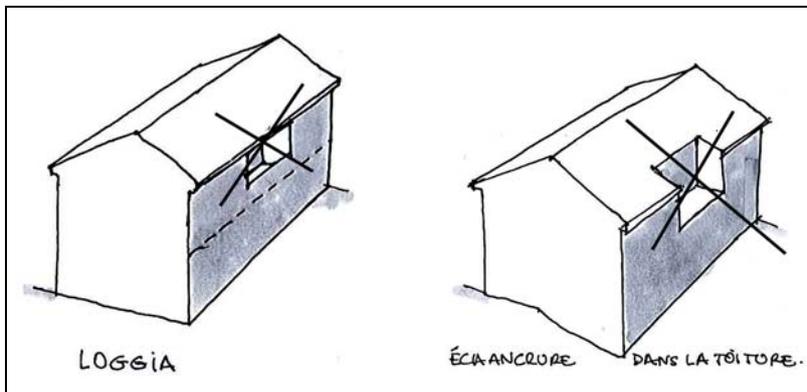
Si un garde corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment en pierre ou en métal (fer ou fonte).

#### Les toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées en cas de pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites. Une ou deux ouverture(s) est (sont) autorisée(s) par pan de toiture.



*Loggia et échancrure interdites*

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (interdiction de mettre en place une toiture de couleur uniforme). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils ne sont pas visibles depuis une route départementale ou le site du Château. Quand ils sont autorisés, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être utilisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

L'utilisation de zinc pour les gouttières et les descentes pluviales est recommandée.

#### Les clôtures

- *Clôtures mitoyennes avec le domaine public :*

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Elles ne doivent pas contraindre le libre écoulement des eaux pluviales. En cas de murs bahuts, des trouées en pied de mur doivent être disposées pour éviter la rétention d'eau d'un côté ou de l'autre de la clôture.





Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après
- L'usage de la couleur blanche (grillage, grille, enduit du mur bahut, etc.)

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

- *Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :*

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

De même, les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.





### Les aménagements extérieurs

- *Surfaces non imperméabilisées :*

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% l'unité foncière.

- *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :*

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau denses. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

- *Aménagements divers :*

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Il est interdit de disposer de murs pleins (hors annexes ouvertes et fermées) et de clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) à l'intérieur d'une propriété. Les murs et murets à l'intérieur d'une propriété ne peuvent dépasser une hauteur de 0,60 m.

- *Affouillements et exhaussements :*

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire par ce déblai, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une hauteur de remblai qui n'excède pas 2,0 m. Si un mur est rendu nécessaire par ce remblai, il ne peut dépasser une hauteur de 2,0 m,
- Avoir une distance minimale de 2 m entre deux murets de soutènement,





- Avoir une pente de talus comprise entre 10 et 40% (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%),
- Planter les talus.

### La mixité fonctionnelle et sociale

Aucune contrainte en matière de mixité n'est imposée, la zone AUB étant dévolue aux logements et équipements collectifs.

### La qualité environnementale et la prévention des risques

Le principal enjeu environnemental sur La Mourotte est l'amélioration de la station d'épuration. Par conséquent aucun logement ne sera autorisé tant qu'une station d'épuration conforme aux normes en vigueur ne sera pas mise en œuvre.

Concernant les risques, il n'y a pas d'enjeux particuliers. Il faut tenir compte des prescriptions générales définies au règlement écrit.

### Les besoins en matière de stationnement

#### Stationnement des deux roues

Dans les cas mentionnés à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, il convient de doter les futures constructions de stationnements sécurisés des vélos et de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo. Les places imposées sont pour l'habitat d'une place deux-roues par logement et pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux d'une place deux-roues pour 30 visiteurs.

Ses caractéristiques minimales sont : 2 m<sup>2</sup> par deux roues ; Une surface totale de 3 m<sup>2</sup> ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

#### Stationnement pour les véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation (logement et hébergement) : Deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement visiteur supplémentaire pour 2 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.





La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### La desserte par les transports en commun

Un arrêt bus existe sur le hameau. De plus, un emplacement réservé est prévu pour créer une aire de retournement suffisante pour les bus.

### La desserte par les voies et les réseaux

#### Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

#### Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation (5 m dans le cas d'une route départementale).

#### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

#### Réseau hydraulique et défense incendie

Se référer à l'Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDDECI) du Var.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. De plus, les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront dans la mesure du possible rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

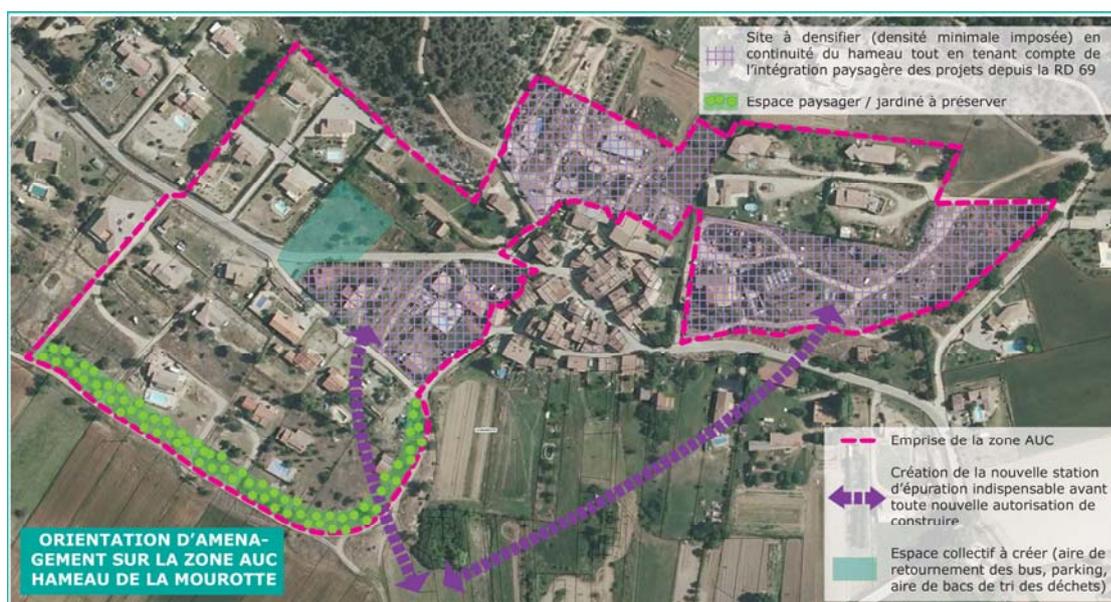
#### Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

### *Le schéma d'aménagement*

Outre les prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions et les aménagements extérieurs (cf. chapitres précédents), la présente orientation impose de :

- Rénover la station d'épuration avant que toute nouvelle construction puisse être autorisée
- Créer / Maintenir un espace paysager / jardiné au sud de la zone pour éviter d'impacter la silhouette du hameau avec un front bâti plus éloigné.
- Densifier les parcelles les plus proches du hameau avec une densité minimale attendue de 22 logt/ha pour l'habitat individuel groupé (parcelle de 450 m<sup>2</sup>) et de 10 à 12 logt/ha pour l'habitat individuel pur (parcelle de 830 à 1 000 m<sup>2</sup>). La forme bâtie n'est pas imposée.
- Créer un espace collectif à l'Ouest du hameau pour améliorer le stationnement et la gestion des déchets dans ce hameau.



Les prescriptions de la zone AUB hameau de la Mourotte





## DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

*Adaptation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du CU (alinéa 6° du L151-7 du CU)*

Le PLU de La Verdrière n'est pas concerné par cette mesure.

*Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics (alinéa 5° du L151-7 du CU)*

Le PADD et le règlement graphique avec ses emplacements réservés mettent en évidence les grands objectifs concernant les transports et les déplacements, à savoir :

- Conforter les circulations douces du quotidien et les transports en commun
- Améliorer la circulation routière

De nombreuses actions n'ont pas besoin de se traduire concrètement dans le PLU car il s'agit d'intervenir directement sur le domaine public (conforter les déplacements cyclistes, développer une offre de vélos électriques sur le territoire avec des bornes disposées dans le village, développer autant que faire se peut les transports collectifs sur la commune, améliorer plusieurs carrefours, etc.).

D'autres actions sont au contraire renforcées par les présentes orientations d'aménagement avec la création d'accès uniques aux différents sites à urbaniser (cf. pages précédentes). Il s'agit de ne pas multiplier les entrées et sorties sur les axes circulés comme cela est le cas par exemple sur la RD 554 en direction de Ginasservis.

Surtout, l'action détaillée ci-après permet de répondre à des enjeux majeurs du PLU : Améliorer les déplacements piétonniers autour du village, notamment entre le complexe sportif, le stade, l'espace naturel sensible des Cèdres et la partie nord du village.

### *Les continuités piétonnes*

Dans et autour du village, il convient de renforcer les axes piétonniers. Une personne dans le camping doit pouvoir se rendre à pied aux commerces du village. Il en va de même pour les habitants des futurs quartiers à densifier au PLU.

La présente orientation définit tout un maillage piéton à valoriser, étendre, voire sécuriser. Les actions à entreprendre sur le linéaire ainsi défini (cf. page suivante) peuvent être :

- Amélioration d'un trottoir existant, de passages piétons
- Amélioration des signalétiques (panneaux mais aussi marquage au sol dans le village pour valoriser le caractère piétonnier des voies)
- Création d'un trottoir / cheminement doux en parallèle d'une voie publique
- Création d'un trottoir / cheminement doux au sein d'un quartier à venir (certains axes sont imposés dans les orientations d'aménagement définies ci-avant)
- Amélioration d'espaces publics existants





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Un linéaire piéton à renforcer*





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour que la mobilité des piétons puisse être confortable et sûre, la largeur minimale du chemin piéton (hors trottoir) devra être adaptée au niveau de sa fréquentation piétonne aux heures de pointe et à l'éventuelle présence d'une piste cyclable. Le tableau ci-après présente des recommandations :

Niveau de fréquentation piétonne	Présence ou non d'une piste cyclable, séparée ou mixte	Largeur minimale du cheminement piéton imposée
Faible	Sans piste cyclable	1,70 m
	Avec piste cyclable séparée	2,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,00 m
Moyen	Sans piste cyclable	2,50 m
	Avec piste cyclable séparée	3,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,50 m
Fort	Sans piste cyclable	3,00 m
	Avec piste cyclable séparée	3,50 m
	Avec piste cyclable non séparée	4,00 m

La largeur minimale de 1,70 m permet à une personne en fauteuil roulant d'effectuer à tout moment une rotation de 180°. Cette largeur devra être plus importante pour les trottoirs car le chemin devra en sus être isolé du danger de la circulation routière (barrière à ajouter).

Ayant tendance à privilégier les trajets les plus courts, les plus sûrs et à l'abri du trafic motorisé, les cyclistes empruntent parfois des chemins piétons, bien qu'ils n'en aient pas toujours le droit. Etant donné que leur vitesse de circulation peut être un danger pour les piétons, il est important d'aménager systématiquement une piste cyclable en site propre si la place le permet. Cette piste pourra également être empruntée par les personnes en trottinette et en rollers.

Autant que faire se peut, il convient de tenir compte des personnes malvoyantes qui apprécient les chemins dont les limites se démarquent bien. Ainsi, un élément architectural (mur, maison, grillage, etc.), un changement de revêtement (gazon ou terre) ou, en leur absence, un tracé de caniveau ou une bande dont le revêtement contraste visuellement et tactilement avec celui du chemin peuvent servir de guidage à la personne aveugle ou malvoyante.

Dans la mesure du possible, il faut éviter de gêner le guidage de cette dernière par du mobilier ou des véhicules à deux roues placés aux bords du chemin. Il faut faire en sorte que les limites du chemin soient détectables par tâtonnement.

Pour diminuer une pente, il convient d'aménager le chemin en zigzag si possible. Si le degré de la pente du chemin est supérieur à 6%, il faudra ajouter une main courante.





### Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

Enfin, concernant l'éclairage, la présente orientation recommande plusieurs actions. Il est tout d'abord rappelé que les chemins qui ne sont pas particulièrement fréquentés de nuit nécessitent moins de lumière. Plusieurs mesures permettent de modérer leur éclairage :

- Installer une lumière orientée et éviter la lumière diffuse ;
- Optimiser le temps de fonctionnement de l'éclairage public, en installant un système d'allumage à coupure graduelle ;
- Baisser la puissance de l'éclairage durant les heures de repos nocturne (de 22 heures à 6 heures) ;
- Revêtir les chemins de bitume noir anti-réverbération ;
- Pour les chemins traversant des espaces verts, privilégier un éclairage qui indique la direction au piéton sans déranger la faune.

