AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Département des Alpes-Maritimes
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis
Commune de

Le Rouret

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT / Pièce écrite
Document n°4.1.1

Elaboration du PLU approuvée par DCM du 19/12/2019
Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCM 26/11/2020
Modification de Droit Commun n°1 approuvée par DCM 15/06/2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE- MS2,
Approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2024

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Sommaire

Titre : 1 Dispositions générales 4
Titre : 2 Dispositions applicables aux zones Urbaines 26
Zone Ua 27
Zone Ub 49
Zone Uc 65
Zone Ue 77
Zone Uf 91
Zone Uh 97
Titre : 3 Dispositions applicables aux zones A Urbaniser 108
Zone 2AUa 109
Titre : 4 Dispositions applicables aux zones Agricoles 117
Zone A 118
Titre : 5 Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières 133
Zone N 134

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Abréviations et sigles

AEP	Adduction d'Eau Potable
ALUR	Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
ANC	Assainissement Non Collectif AC : Assainissement Collectif
AP	Arrêté Préfectoral
BRS	Bail Réel Solidaire
CASA	Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CEnv	Code de l'Environnement
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CRAPA	Circuit Rustique d'Activité et de Plein Air
CSP	Code de la Santé Publique
CU	Code de l'Urbanisme (en l'absence de précisions les articles cités sont ceux du CU)
DCM	Délibération du Conseil Municipal
DFCI	Défense de la Forêt Contre les Incendies
DG	Dispositions Générales
DP	Déclaration Préalable
DPU	Droit de Préemption Urbain
DPUR	Droit de Préemption Urbain Renforcé
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espace Boisé Classé
ER	Emplacement Réservé
ERP	Établissement Recevant du Public
ES	Emprise au Sol
HLL	Habitation Légère de Loisirs
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
LLS	Logement Locatif Social
m	mètre
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PA	Permis d'Aménager
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAPI	Programme d'Actions de Prévention des Inondations
PC	Permis de Construire
PD	Permis de Démolir
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PMS	Périmètre de Mixité Sociale
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRIF	Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt
PRL	Parc Résidentiel de Loisirs
PSLA	Prêt Social Location-Accession
RD	Route Départementale
RDC	Rez-De-Chaussée
RDJ	Rez-De-Jardin
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDP	Surface De Plancher
SMS	Secteur de Mixité Sociale
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TA	Taxe d'Aménagement
ZMS	Zone de Mixité Sociale
≥	Supérieur ou égal
≤	Inférieur ou égal
=	Égal

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Titre : 1 Dispositions générales

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 1. Régime applicable

- Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour L'environnement (dite Loi Grenelle II). Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du CU et à la modernisation du contenu du PLU, le présent document est élaboré selon les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du CU applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Article 2. Champ d'application territoriale du plan

- Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune du Rouret.

Article 3. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du PLU, même pour les travaux non soumis à autorisation préalable.
- Le règlement délimite les zones Urbaines (U), les zones A Urbaniser (AU), les zones Agricoles (A) et les zones Naturelles et forestières (N) ainsi que des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le présent règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone), ainsi que toutes les autres pièces composant le PLU et notamment : les « pièces graphiques du règlement » (plans de zonage, pièces n°4.2) ainsi que le «rapport de présentation» (pièce n°1), le « PADD » (pièce n°2) et les « OAP » (pièces n°3) qui comportent les explications et justifications utiles.

Article 4. Structure du règlement

- Le règlement se décompose en pièces écrites et en pièces graphiques.
- Les pièces écrites :

- La pièce n°4.1.1 : Le présent règlement :
  - Le règlement comprend 5 titres :
    - Titre 1 : Dispositions générales
    - Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
    - Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
    - Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
    - Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
  - Les Titres 2 à 5 comprennent chacun les 16 articles suivants :
    - Article.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
    - Article.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
    - Article.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
    - Article.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
    - Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles (disposition abrogée)
    - Article.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
    - Article.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
    - Article.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
    - Article.9 : Emprise au sol des constructions
    - Article.10 : Hauteur maximale des constructions

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Article.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (disposition abrogée)
- Article.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La pièce n°4.1.2 : La liste des Emplacements Réservés.
- La pièce n°4.1.3 : Liste des dispositions de Mixité Sociale (SMS et ZMS).
- La pièce n°4.1.4 : Liste du patrimoine identifié.
- La pièce n°4.1.5 : Liste des changements de destination autorisés en zones A ou N.

- Les pièces graphiques
  - Les pièces n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3… : Plans de zonages et autres plans.

Article 5. Division du territoire en zones et pièces graphiques du règlement

- Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A), en zones Naturelles et forestières (N) et en STECAL. Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Délimitation des zones U, AU, A et N et des secteurs	N Zone Ne Secteur

- Chaque zone, chaque secteur, chaque STECAL, sont délimités et repérés aux plans de zonage (pièces n°4.2).
- Les pièces graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (ci-après). Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans les pièces graphiques du règlement, conformément à l'article R 151-11 du CU.

Article 6. Emplacements Réservés

- Les ER sont détaillés à la liste des ER (pièce 4.1.2) et repérés sur les plans (pièces 4.2) conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du CU et autres législations et réglementations en vigueur les concernant.
- La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
- Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en ER ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du CU (pièce 4.1.2).

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Emplacements Réservés	4

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 7. Secteurs et Zones de Mixité Sociale (SMS et ZMS)

- L'article L151-15 du CU dispose *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*
- Les SMS et ZMS sont détaillés la liste de Mixité sociale (pièce 4.1.3) et repérés graphiquement sur les plans (pièces n°4.2).

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*		
SMS			
ZMS			

- Nota Bene : la Commune du Rouret, étant carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU, momentanément en vertu des arrêtés préfectoraux n° 2014-732 et 1200, n ° 2017-1115 et n°2020-941, des contraintes supplémentaires peuvent s'imposer aux programmes de construction de logements.

Article 8. Sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

- L'article L151-19 du CU dispose que le règlement peut : *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*.
- L'article R151-41 du CU dispose : *« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (…) 3° identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à PC sont précédés d'une DP et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un PD et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »*
  - Les éléments faisant l'objet de cette identification sont répertoriés à la liste du patrimoine identifié (pièce 4.1.4), qui comporte le détail des prescriptions, et identifiés aux pièces graphiques du règlement (pièces n°4.2).

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Patrimoine bâti à protéger	
Patrimoine végétal à protéger	

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 9. Bâtiments pouvant changer de destination (en zone A ou N)

- L'article L151-11 du CU dispose *« Dans les zones Agricoles, Naturelles ou Forestières, le règlement peut : (…) 2° désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site».*
- Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont détaillés à la liste des changements de destination en zones A et N (pièce 4.1.5) et identifiés aux pièces graphiques du règlement (pièces 4.2).
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou paysagère du site.
- À l'instruction, le changement de destination est soumis :
  - en zone agricole « A », à l'avis conforme de la CDPENAF,
  - en zone naturelle « N », à l'avis conforme de la CDNPS.

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	★

Article 10. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- L'article L151-6° du CU dispose que « *les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (…).* »
- L'article L151-7° du CU dispose que « *I. - Les OAP 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 L151-35 et L151-36.* »

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Secteur soumis à une OAP	

Le PLU du Rouret comprend 2 OAP : l'OAP Centre village (3.1) et l'OAP Déplacements (3.2)

Article 11. Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver

- Sur ces espaces s'appliquent les dispositions du CU (notamment les articles L113-1 et R151-31), ainsi que d'autres législations et réglementations en vigueur les concernant (CEnv…).
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tous modes d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - Le défrichement est proscrit.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à DP.
- Les EBC sont portés aux pièces graphiques du règlement (pièces 4.2).

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Espaces Boisés Classés	

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

En application de l'article R151-43 du CU et « *Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux* », le règlement du PLU du Rouret identifie graphiquement et définit les règles suivantes :

- Fixer, en application du 3° de l'article L151-41, les ER nécessaires aux espaces verts ainsi qu'aux espaces utiles aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, organismes publics bénéficiaires (pièce 4.1.2).
- Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état.

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques	

Prescriptions pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :

- Les constructions, installations ou aménagements autorisés dans le règlement des zones du PLU doivent prendre en compte la présence des corridors écologiques identifiés graphiquement et concourir au maintien de leur fonctionnalité, voire à l'amélioration de celle-ci. Pour cela, dans les espaces identifiés :
  - L'obligation de maintien en espace de pleine terre et végétalisé des espaces libres de l'unité foncière est majorée de 20% supplémentaires, ajoutés aux obligations de la zone, par rapport à la règle des articles 13 des zones concernées.
  - Les clôtures, autres que celles liées à une activité agricole doivent être écologiquement perméables. Elles peuvent être constituées de grillage à mailles larges en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm), ou de murs bahut équipés de passages à faune, correctement dimensionnés (minimum 10 cm x10 cm) et régulièrement positionnés (tous les 10 m de linéaire clôturé).

Recommandations pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :

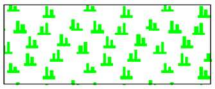
- Les oliviers et les olivaies sont à préserver : en cas d'impossibilité dument démontrée de les maintenir (contrainte topographique, géologique ou exigüité du terrain d'accueil), les oliviers peuvent être déplacés (de mars à juin), à la condition d'être transplantés sur le territoire communal en respectant les conditions adéquates de transplantation notamment que celle-ci soit réalisée par un professionnel spécialisé.
- En toutes zones du PLU, les haies mono-spécifiques sont interdites. Il convient de privilégier les haies vives d'essences florifères mixtes et variées de 3 à 4 variétés, et les clôtures uniquement constituées de végétaux sont fortement conseillées.
- La recherche du développement d'une activité agricole « vertueuse » doit être privilégiée :
  - agriculture raisonnée, bio ;
  - limitation des phytosanitaires ;
  - pratiques culturales traditionnelles.
- Une réflexion sur la mise en place d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune peut être envisagée.
- Le fauchage tardif des abords routiers peut être envisagé, sous réserve de la compatibilité avec le PPRIF.
- Les obligations légales de débroussaillement, sous réserve de respecter les dispositions du PPRIF, peuvent permettre de créer une transition entre espaces bâtis et espaces naturels par la mise en place d'une méthode de débroussaillement adapté au maintien de la fonctionnalité écologique :
- Ne pas créer de bordure nette entre zone débroussaillée et zone non débroussaillée ; pour cela, la densité de végétation conservée doit être de plus en plus importante en limite avec le milieu non débroussaillé ;

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Procéder à un traitement par bosquets d'arbres plutôt que pied à pied ;
- Lors des éclaircies, conserver préférentiellement les arbres remarquables ;
- Pratiquer en bord de route un débroussaillement alvéolaire (conserver de petites alvéoles de végétation arbustive éloignées les unes des autres et à distance des arbres), plutôt que de supprimer la totalité de la strate arbustive.
- Des aménagements extérieurs, tels que les pierriers (tas de pierres), murets de pierres sèches, « hôtels à insectes », nichoirs…., sont recommandés aux abords des constructions pour favoriser le maintien ou l'installation d'une faune et d'une flore diversifiée, ainsi que le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre, la création d'habitats de substitution pour les insectes et la petite faune.

Les terrains cultivés ou espaces non bâtis en zone urbaine :

- Ils sont délimités dans les documents graphiques en application du second alinéa de l'article L151-23 du CU, qui dispose : « *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».
- Seuls y sont autorisés : les aires de stationnement éco-aménagées, les espaces publics ou collectifs paysagers, les aménagements paysagers de collecte et d'infiltration des eaux pluviales (noues paysagères), les cheminements piétons, la voirie, les dalles de couverture des niveaux de sous-sol et recouverts de terre végétale sur une hauteur minimale de 1 m.

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Terrains cultivés ou espaces non bâtis en zone urbaine	

Article 13. Secteurs d'isolement acoustique

L'alinéa 5 de l'article R151-53 du CU dispose que figurent, s'il y a lieu « *Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés*. »

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Secteur d'isolement acoustique	

L'arrêté préfectoral, la cartographie et les tableaux de classement sonore des infrastructures des transports terrestres (voies routières) sont annexés au PLU. (Pièce 5).

Article 14. Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du CU.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au CU ainsi que les codes : Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation ; le Règlement Sanitaire Départemental, de la DTA 06, du SCoT de la CASA (en cours d'élaboration), des SUP, etc.
- Conformément à l'article R111-2 du CU, « *tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 15. Autorisations d'urbanisme

- Rappel aux pétitionnaires : Les articles R 421-1 et suivants du CU précisent la liste des travaux soumis à DP, PC, PA, ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
  - l'édification des clôtures est soumise à DP par DCM en date du 30 septembre 2021 (DCM 2021/62) ;
  - dans le cas d'une modification de la façade, les ravalements de façades sont soumis à DP par DCM ;
  - les bâtiments identifiés au titre du patrimoine (pièce 4.1.4) sont soumis au Permis de Démolir (article R 421-28 du CU).

Article 16. Équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les documents d'urbanisme (voir liste détaillée article 39 du titre 1).

  La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », prévue au 4° de l'article R. 151-27 du CU, comprend les 6 sous-destinations suivantes, et font l'objet de dispositions particulières dans le présent PLU :
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public (qui peuvent toutefois être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public). Il s'agit notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Il s'agit des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Il s'agit des équipements destinés à l'enseignement ainsi que des établissements destinés à la petite enfance, des équipements hospitaliers, des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - Salles d'art et de spectacles : il s'agit des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - Équipements sportifs : il s'agit des équipements destinés à l'exercice d'une activité sportive, et notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.
  - Autres Équipements Recevant du Public : il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination précédente. Il s'agit notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

- Dans toutes les zones et secteurs, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés, ne sont pas réglementés. Toutefois, celles-ci doivent impérativement respecter l'alignement futur des voies (article 6 des zones et OAP déplacements) ; et sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à destination d'activités ou de logements en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les télécommunications, les câbles, la signalisation…, et les locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

Article 17. Les divisions

- Conformément à l'article L115-3 du CU, *« dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le Conseil Municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la DP prévue par l'article L421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un Permis d'Aménager »*.

- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par durée de cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à DP et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

Article 18. Zones soumises au Droit de Préemption Urbain (DPU) et Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)

- Régi par les articles L211-1 et suivant du CU, le DPU (et DPUR) permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. C'est donc un outil de politique foncière mis à disposition des collectivités publiques. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le PADD du PLU.
- Après approbation du PLU, il peut être institué un DPU par DCM sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées au PLU, qui est ainsi annexé au PLU (pièce n°5) par une mise à jour.
  - Dans ces zones, les ventes font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).
  - La Commune pourra ainsi faire usage de son droit prioritaire d'acquisition dans un délai de deux mois.
  - Celui-ci doit être motivé, car l'usage des DPU (et DPUR) n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves foncières pour les réaliser) prévues à l' article L 300-1 du CU, à savoir : *les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».*

Article 19. Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Conformément à l'article R151-31 du CU, les SUP sont identifiées aux pièces graphiques du règlement et listées dans les annexes générales. (pièces n°5 et n°4.2).

- Ce sont des mesures de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elles concernent certains ouvrages et sites publics existants (source, forêt, réseaux de distribution, monuments…). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques, et s'imposent à lui.
- Le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF), approuvé par Arrêté Préfectoral du 27 juillet 2006, est l'une des SUP majeures sur le territoire communal.

Article 20. Règlements des lotissements

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, *« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU. »*
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (…). »

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 21. Reconstruction à l'identique

- Application de l'article L111-15 du CU qui dispose que *« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, **sa reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le PLU ou le PPR naturels prévisibles en dispose autrement. »*

  Conformément au code de l'urbanisme et à la jurisprudence en la matière, pour que les dispositions de l'article L 111-15 s'appliquent, « **la reconstruction à l'identique »** suppose une même surface, même zone d'implantation, une même volumétrie, une même SDP, éventuellement majorées de possibilités supplémentaires ou résiduelles offertes par le PLU en vigueur.

> La notion de reconstruction à l'identique est très strictement interprétée par la jurisprudence administrative. En ce sens, un arrêt récent de la Cour administratif d'appel de Douai (10/11/22) a considéré que des ouvertures de tailles différentes aux ouvertures initiales constituaient un changement trop important pour être qualifié de reconstruction à l'identique. Cet arrêt précise à ce titre qu'*« Il ressort des différents plans des constructions envisagées en 2005 et en 2018 que les ouvertures de la partie à reconstruire, et notamment les fenêtres, ne présentent pas les mêmes dimensions ni le même emplacement, ce qui atteste au demeurant d'une reconfiguration importante de la structure intérieure du bâtiment. »*

  - Toutefois, ce droit de reconstruire pourra être refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Article 22. Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

- Application de l'article L152-4, alinéa 1° du CU qui dispose que : *« L'autorité compétente pour délivrer le PC peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre : 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles (…) ».*

Article 23. Motifs de prescriptions spéciales

- Application de l'article R111-2 du CU qui dispose que *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Article 24. Constructions existantes et existence légale

- Les « constructions existantes » sont les constructions légalement édifiées à la date d'approbation du PLU. L'existence légale d'une construction est définie comme suit :
  - Si la construction est postérieure à juin 1943, elle doit avoir obtenu une autorisation (PC, DT, DP), justification de son existence légale.
  - Si la construction est antérieure à juin 1943, il faut se référer aux actes de propriété en faisant mention.

Article 25. Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au CU.
- Par "*adaptation mineure*", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation.
- Ainsi, une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit les 3 conditions ci-dessous :
  - Elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3, alinéa 1 du CU) ;
  - Elle doit être limitée : est exclu tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée ;
  - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée du Maire ou de l'autorité compétente.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Seules les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le PC ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Conformément à l'article L152-4 du CU, *« l'autorité compétente pour délivrer le PC peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre : (…) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »*

Article 26. Protection du patrimoine archéologique

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre à la DRAC leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.
  - Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin, CS 80783, 13 625 Aix-en-Provence Cedex 1.
- Il convient de se référer aux annexes générales du PLU (pièce n°5) et aux cartographies associées à l'arrêté préfectoral du 15/12/2008 relatif aux zones archéologiques de présomption de prescription sur les dossiers.

Article 27. Débroussaillement

- Le Code Forestier impose le débroussaillement de la totalité des terrains situés en zones urbaines ou dans les lotissements, qu'ils soient bâtis ou pas (articles L131-10 et suivants).
- Dans le département des Alpes-Maritimes, l'arrêté préfectoral n° 2014-453 du 10 juin 2014 spécifie les règles d'application de la loi et de fait oblige chaque propriétaire d'habitation à débroussailler (pièce n°5).
- Les prescriptions du PLU ne se substituent pas aux obligations définies par l'arrêté préfectoral et par le PPRIF.
- La Commune pourra faire procéder à l'exécution d'office prévue par la loi aux frais des propriétaires défaillants.

Article 28. Défrichement

- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du CEnv, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure au cas par cas.

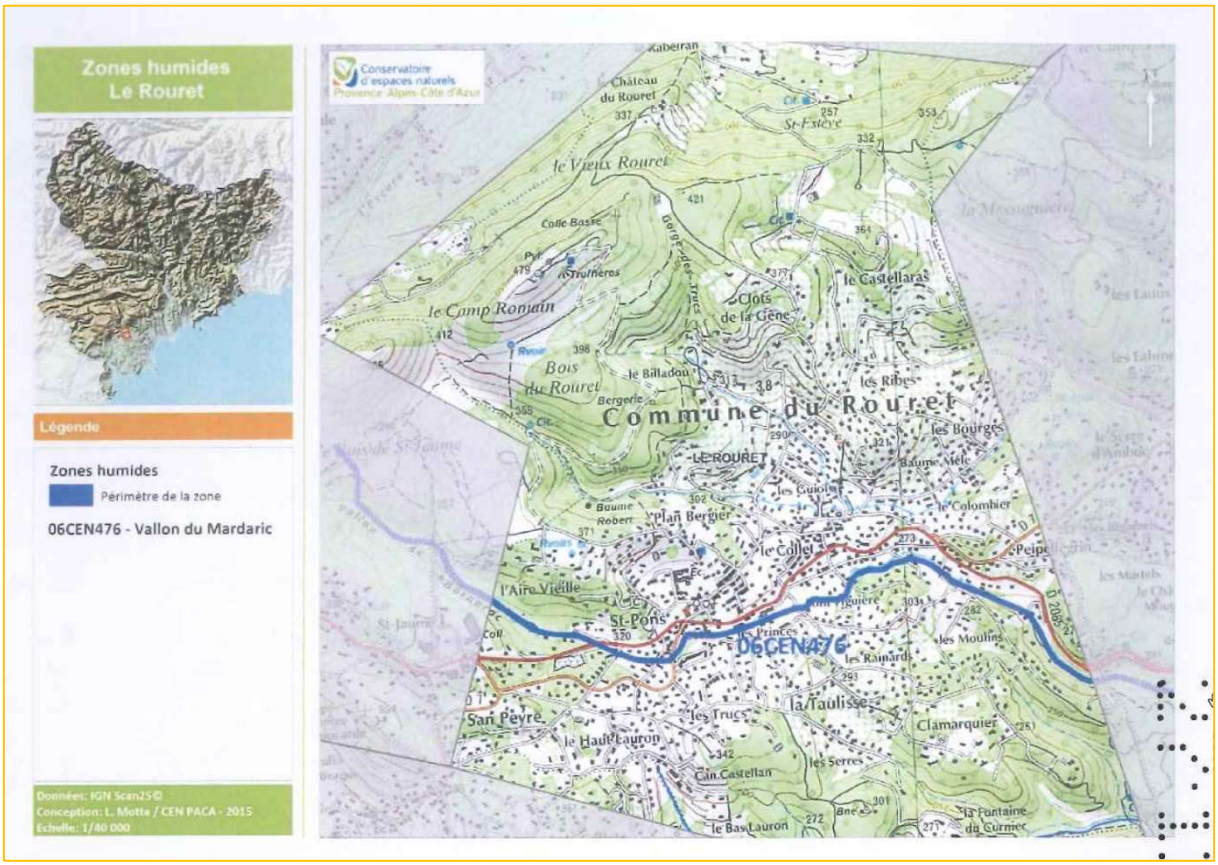
Article 29. Haie « antidérive » de produits phytopharmaceutiques

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 24 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code Rural et de la Pêche Maritime (pièce n°5), des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 30. Zones humides

- Conformément à l'article L211-1 du CEnv, les zones humides, et les berges des cours d'eau, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées en l'état et strictement préservées. Elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournements, drainages, assèchements, tous travaux et aménagements entrainant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
- D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
- Toute construction de mur de berges tendant à réduire le lit majeur des cours d'eau est interdite. Seuls peuvent être restaurés ou reconstruits, en lieu et place et sous conditions d'autorisation de la Police de l'Eau (DDTM 06), les murs des berges ancestrales existants depuis plus de 50 ans.
- Seuls sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à l'entretien du cours d'eau et des berges, à leur sécurisation ou à la restauration de leur fonctionnalité écologique. La végétation riveraine des cours d'eau doit être maintenue et entretenue. Les travaux sur les cours d'eau sont règlementés par le CEnv et nécessitent le dépôt de déclaration ou de demande d'autorisation.



Extrait du rapport de présentation du PLU, page 205

06CEN476 – Vallon de Mardaric

Sous-bassin :	Loup
Type de zone humide :	Bordures de cours d'eau
Surface :	53,9 Ha **(présence partielle sur la commune)**
Etat des connaissances :	Bon

Valeurs patrimoniale et fonctionnelle

Valeur patrimoniale biologique / intérêt patrimonial : Habitat naturel d'intérêt. Intérêt floristique : *Isoetes duriei, Narcissus tazetta, Bidens tripartita*. Rôle de corridor écologique.

Fonctions hydrologiques/ intérêt fonctionnel : Protection du milieu physique

Valeurs socio-économiques : Social et économique.

Priorité d'intervention

Statut et gestion* : ZNIEFF I, contrat de baie, site inscrit, PPRI

Etat de conservation biologique : Non dégradé

Etat de conservation hydrologique : Non dégradé

Menaces : Urbanisation

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 31. Protection contre le bruit des transports terrestres (voies routières)

- De part et d'autre des voies identifiées par l'arrêté préfectoral n° 2016-112 du 18 août 2016, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, des dispositions d'isolement acoustique doivent être réalisées sur les constructions. Elles sont identifiées aux plans de zonage (pièces 4.2) et détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5).

Article 32. Règles parasismiques

- L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau modéré (1,1/s²< accélération<1,6/s²) sont applicables à la fois :
    - les dispositions du décret du 22 octobre 2010 (n°2010-1254 et 2010-1255) ;
    - les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatifs à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011
- Les prescriptions afférentes sont détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5).

Article 33. Prise en compte de l'aléa « retrait-gonflement des argiles »

- Les services de l'État ont communiqué dans leur Porter à connaissance une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, et ces documents sont disponibles sur le portail www.georisques.gouv.fr.
- Il est rappelé que les désordres liés à cet aléa peuvent être évités, car techniquement il est possible de construire sur tout type de sols argileux. Pour ce faire, une étude de sol peut permettre d'établir des mesures spécifiques en fonction de l'aléa, par exemple :
    - aléa fort – une étude de sol détaillée témoignant de la structure géomorphologique de l'unité foncière et des parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux
    - aléa moyen – une étude de sol présentant la structure géomorphologique de l'unité foncière et, le cas échéant, les parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux
    - aléa faible – une étude de sol sommaire identifiant les secteurs potentiellement soumis à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, et notamment son article 68-I-2° codifié aux articles L. 112-20 à L. 112-25 du CCH, et ses dispositions réglementaires d'application, emportent harmonisation pour l'ensemble du territoire national du régime juridique applicable à la prise en compte du phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

  Ces mesures d'application sont contenues dans les articles R. 112-5 à R. 112-10 du CCH ; l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ; l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ; l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, avec rectificatif publié au JORF du 15 août 2020.
  Conformément à ces textes réglementaires, les dispositions rappelées ci-dessus sont applicables aux contrats de vente et aux contrats portant sur des travaux de construction, visés aux articles L. 112-21 à L. 112-23, conclus à compter du 1er octobre 2020.

  Ce dispositif rend obligatoire, pour les projets situés en zone exposée à un niveau fort ou moyen au sens des nouveaux textes, la réalisation d'études géotechniques de type G1 (étude préalable) ou G2 (étude de conception au stade avant-projet ou projet), selon les cas :
  - dès la conclusion d'un contrat de vente d'un terrain à bâtir ;

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- ou dès la conclusion d'un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation, ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements au bénéfice du maître d'ouvrage.

En ce qui concerne spécifiquement les contrats de travaux, certains d'entre eux sont toutefois expressément exonérés de cette obligation d'étude, et sont limitativement énumérés à l'article R. 112-9 du CCH.

Dès lors que les études géotechniques réalisées ne concluent pas à l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur sera tenu de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception ou de mettre en œuvre les techniques particulières de construction définies par l'un des 3 arrêtés précités du 22 juillet 2020, notamment en matière de caractéristiques des fondations, gestion des eaux pluviales et de ruissellement, neutralisation des effets de la végétation, isolation des parois enterrées.

- Les prescriptions afférentes sont détaillées aux annexes générales du PLU (pièce n°5, annexe n°5 pages 74-75).

Article 34. Prise en compte du risque incendies de forêt (PPRIF)

- Le PPRIF, approuvé par l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2006, s'applique à l'intégralité du territoire de la Commune du Rouret. Il convient de se reporter aux annexes générales du PLU (pièce n°5), pour consulter notamment le zonage et le règlement du PPRIF. En cas de règles différentes, c'est la plus restrictive qui prévaut.
- Les voies de défense des forêts contre l'incendie (appelée fréquemment pistes DFCI) disposent d'un statut de voies spécialisées non ouvertes à la circulation publique. Elles sont exclusivement réservées à la circulation des services bénéficiaires et au propriétaire du fonds et à ses ayants-droits, sous réserve pour ces derniers de ne pas gêner l'affectation de la voie.

Article 35. Prise en compte du risque inondation

- La Commune du Rouret n'est pas concernée par un PPR inondation.
- Le document de référence pour la connaissance des phénomènes d'inondations, susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau, est l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Il apporte la connaissance de l'emprise maximale de la zone potentiellement inondable.
- Cette cartographie de l'AZI sur le territoire communal, ainsi que ses recommandations sont répertoriées dans les annexes générales du PLU (pièce n°5).
- Au titre de sa compétence GEMAPI, la CASA a réalisé une étude hydrogéomorphologique pour préciser les axes naturels de ruissellement sur la commune. Dans sa disposition D.1-3, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Rhône-Méditerranée 2022-2027 confirme la nécessité de prendre en compte cette cartographie dite HGM pour ne pas aggraver la vulnérabilité du territoire.

Article 36. Prise en compte du ruissellement, gestion des eaux pluviales et prévention des inondations

- Dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (PC, DP…), les compétences techniques et d'ingénierie doivent être mobilisées afin de garantir la gestion la plus optimale possible des eaux pluviales modifiée par les constructions, les voiries et toutes surfaces nouvellement imperméabilisées.
- Des visites de conformité seront réalisées, et un procès-verbal attestant de la conformité des aménagements (capacité et diamètre de l'ajutage de l'ouvrage…) sera exigé et engagera la responsabilité des constructeurs.

1 Dispositions relatives à l'imperméabilisation des sols et à la maîtrise des ruissellements pluviaux

Sur le territoire de la CASA et dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales doit privilégier l'infiltration en perméabilité dans le sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface, avant de recourir à un branchement. Ainsi, la solution de l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction doit être prioritairement étudiée et mise en œuvre, sauf contraintes liées aux caractéristiques pédologiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Des mesures de compensation (de type bassin de rétention, complété pour tout ou partie par une autre technique alternative équivalente) sont prescrites pour accompagner chaque nouvelle emprise au sol (au sens du PLU) liée à toute nouvelle construction. Ainsi, en chaque zone, toute nouvelle emprise au sol doit être compensée par un bassin de rétention d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m^3) par m² imperméabilisé.

Dans les zones naturelles, les solutions favorisant la qualité environnementale sont privilégiées (noue, tranchée, puits d'infiltration, …), si la nature des sols le permet (étude hydrogéologique à l'appui).
La gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage pluvial en vigueur sur le secteur.

2. Dispositions relatives à la préservation des axes d'écoulement naturels
On entend par « axe d'écoulement naturel » les cours d'eau, les vallons en eau ou sec, les ravines ; mais également les talwegs qui recueillent et concentrent les ruissellements superficiels, et sont actifs lors des orages.
Conformément aux dispositions du Code Civil, les constructions et aménagements à réaliser ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Ainsi, les axes d'écoulement sont protégés par une marge de recul qui maintient leur rôle d'expansion des eaux débordantes lors des crues, et préserve la végétation rivulaire et la continuité écologique. C'est le rôle principal dévolu aux zones Nj du présent PLU, aux corridors écologiques, aux espaces non bâtis en zone urbaine.
Pour les axes d'écoulement naturels et les tronçons aménagés assurant leur continuité, tout projet de modification, d'entretien ou de restauration doit être soumis à la Direction GEMAPI / Eaux Pluviales de la CASA pour examen et avis préalable.

Article 37. Hauteur maximale des constructions et les conditions de mesure

- La hauteur du bâtiment ou « hauteur absolue » s'entend « à l'égout du toit » ou « à l'arase haute de l'acrotère », ce qui amène à prendre en compte la hauteur jusqu'à la base de la toiture ou en présence d'une toiture plate, jusqu'au point le plus haut de la façade.
- Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans les articles 10 de chaque zone.
- Le « terrain naturel » (avant travaux) doit être démontré par un plan topographique et altimétrique détaillé, joint à la demande d'autorisation d'urbanisme. En outre, en cas de terrain en pente ou de terrains voisins aux niveaux altimétriques inférieurs ou supérieurs, le plan topographique devra faire apparaitre le TN desdits terrains voisins au droit des limites séparatives.

Article 38. Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

- Critères de définition de l'exploitation agricole :
  - Voir les articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.
  - Les activités d'agritourisme et de diversification, telles que définies par l'article L 311-1 du Code Rural, peuvent être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation, et qu'elles ne nuisent pas à la terre arable et à l'activité agricole.

    Pour être considérée comme une activité agricole, l'activité touristique doit être un complément de l'exploitation agricole et ne doit pas constituer plus de 50 % des revenus de l'exploitant. De plus l'aménagement, l'extension des bâtiments existants sont autorisés pour l'aménagement des gîtes ruraux et d'équipements touristiques ruraux en zone agricole. La création des bâtiments nouveaux est liée à l'existence d'une maison d'habitation existante. Seuls les bâtiments destinés à la commercialisation des productions de l'exploitation agricole sont autorisés en zone agricole."

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024
DG

- Définition de la notion de « *constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole* » :
  - En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
  - La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.
  - Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.
  - Exemples de pièces à fournir :
    - Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...
    - Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).
    - Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété…

Article 39. Définitions essentielles du règlement

- **Les destinations et sous-destinations des constructions (articles 1 et 2 des zones)**

  L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions est intégralement reporté aux annexes générales du PLU.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **L'Emprise au Sol (ES), la Surface de Plancher (SDP) et la surface taxable (TA) :**

  En matière d'urbanisme depuis la réforme de mars 2012, l'ES et la SDP sont les deux grands paramètres de référence pour :

  - la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme (DP, PC….) ;
  - la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Dans ce contexte, ces paramètres sont définis comme suit :

❑ **Surface De Plancher (SDP,** définie à l'article L111-14 du CU, en remplacement des anciennes SHOB et SHON).

➲ « *La SDP de la construction est égale à la somme des SDP de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des SDP d'une Hauteur Sous Plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

4° des SDP aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des SDP des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des SDP des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des SDP des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

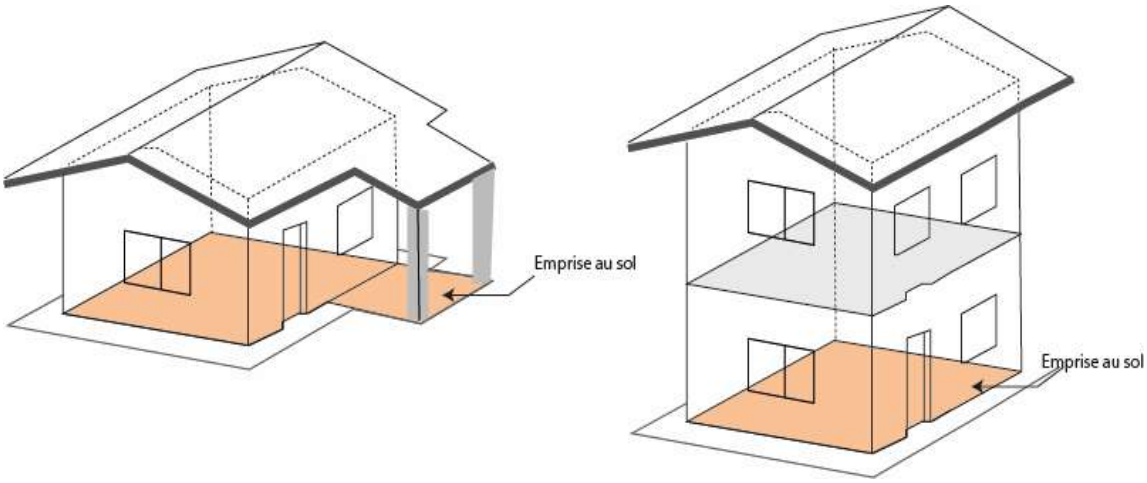
8° d'une surface égale à 10% des SDP affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

❑ **L'Emprise au Sol** (ES),

➲ Dans le règlement du PLU, l'ES et la SDP servent également de base au calcul des droits à construire attachés à un terrain et aux règles applicables, notamment dans le règlement (articles 2 et 9) et dans les OAP.

➲ Dans le règlement du PLU du Rouret, l'ES correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont ainsi exclus du calcul de l'ES :

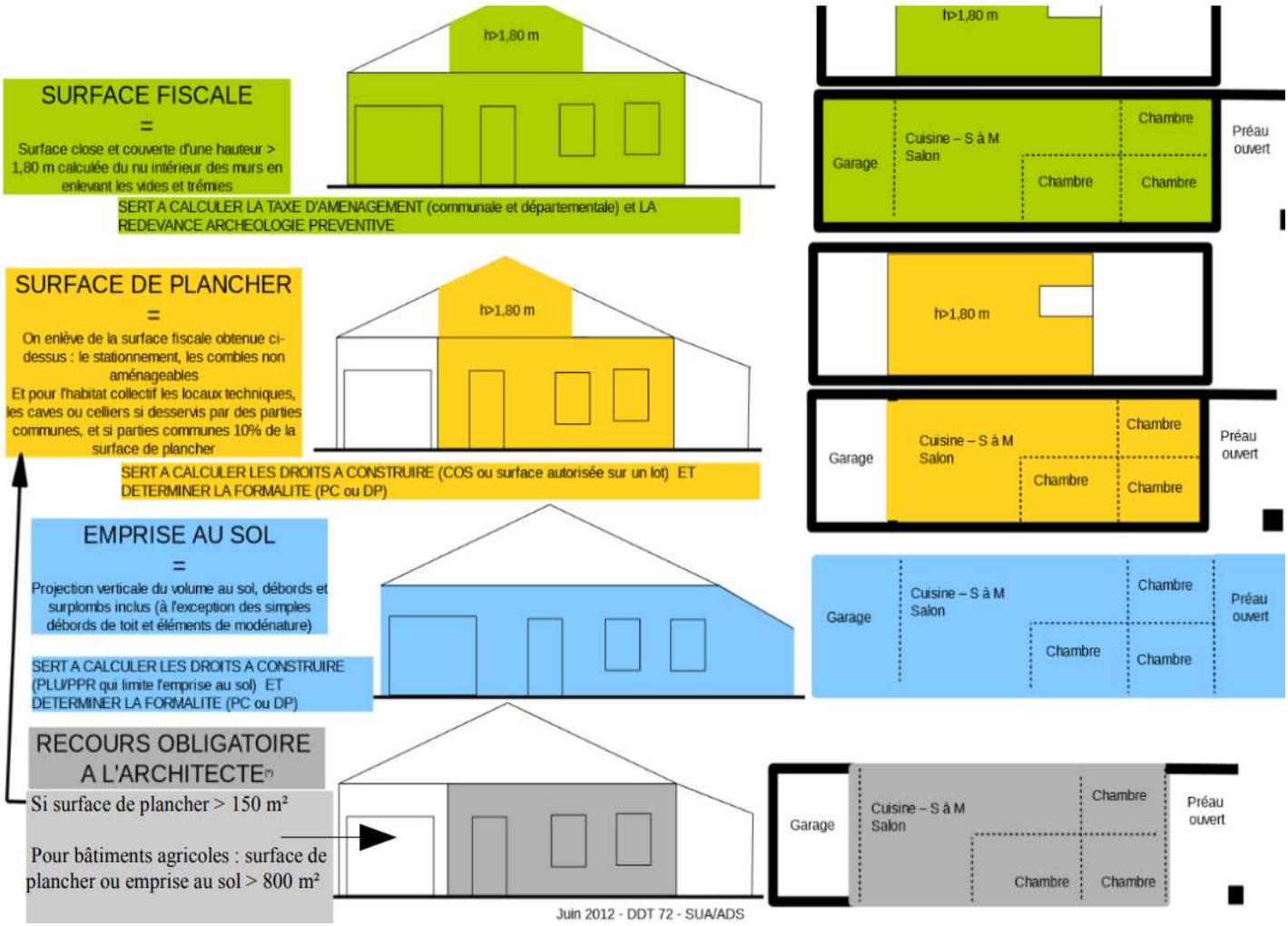
- les balcons,
- les loggias,
- les sous-sols débordant du RDC ou RDJ recouverts de plus d'un mètre de terre végétale,
- les piscines, les spas,
- les voies d'accès minéralisées
- les terrasses non couvertes (à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de la SDP du RDC ou RDJ),
- les aires de stationnements extérieurs non couvertes.



AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

❑ **La SDP fiscale** :

- Depuis 2012, la fiscalité de l'urbanisme, profondément réformée avec l'entrée en vigueur de la Taxe d'Aménagement (TA), est basée sur la SDP fiscale appelée aussi surface taxable (définie aux articles L331-10 et R331-7 du CU), et qui est une « émanation » de la SDP, à laquelle s'ajoutent certaines déductions qui se trouvent prises en compte car elles consomment de l'espace : c'est le cas des garages, piscines...



Quelques notions du PLU de la Commune, avec précisions de leurs natures et intentions

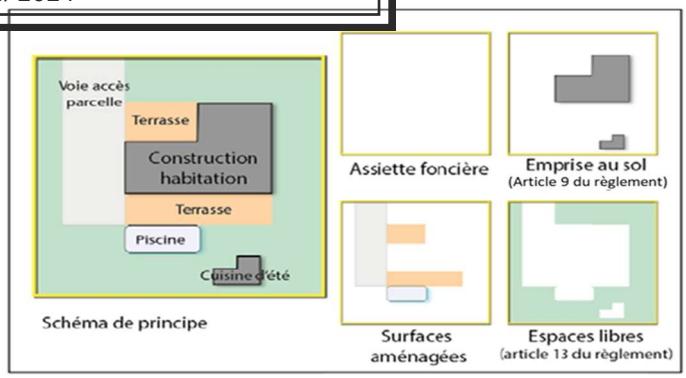
❑ **Combles ou mansarde** (exemple : « R+1 surélevé de combles » ; « R+1+mansarde ») : aménagement dans l'espace charpente du bâtiment, dernier niveau ne comportant pas la totalité de sa SDP à plus d'1,80 m de Hauteur Sous Plafond.

❑ **Façades et vues principales :**

- Les façades principales d'une construction sont les façades d'un bâtiment qui peuvent être vues d'une seule fois depuis l'espace public.
- Vue principale d'une façade : c'est celle qui comporte les pièces de vie principales, à savoir : salon, salle à manger, chambres, dont les prospects imposés à l'article 8 des zones préservent des vis-à-vis et assurent les qualités essentielles d'un cadre de vie préservé.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

❑ Espaces libres (article 13 des zones) :



- Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc…) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine …).
- Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'ES des constructions et de la surface des divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-contre.
- Les dalles de couverture des constructions, situées en sous-sol qui sont recouvertes de terre végétale sur une profondeur minimale de 1 m, constituent au PLU des espaces libres.

❑ Zones aedificandi (ou polygones d'implantation):

- En zones Ua et Ub (et leurs secteurs), le PLU identifie des zones aedificandi (ou polygones d'implantation), qui ont pour objectif d'organiser la trame urbaine à produire dans le cadre d'une création de centre-bourg villageois et/ou d'un renouvellement urbain souhaité durable et réfléchi.
- S'entend par « zone aedificandum », un espace spatialement imposé à l'intérieur duquel les constructions nouvelles doivent s'inclure pour leur majeure partie (lien de comptabilité évoqué dans l'exposé des motifs). C'est donc une prescription supplémentaire qui vient compléter les 16 articles de la zone. Dans la pratique, ces polygones servent à intégrer spatialement les futures constructions, à positionner et organiser la trame villageoise. Toutefois, ils ne sont pas forcément intégralement constructibles (leur forme et dimension n'équivalent pas à une possibilité avérée d'emprise au sol sur la totalité de la surface du polygone). De plus, selon qu'ils concernent une ou plusieurs unités foncières, les droits à bâtir peuvent s'en trouver différenciés.
- Les OAP (pièce 3.1) et les plans de zonage (pièces 4.2) traduisent graphiquement ces zones aedificandi.

Intitulé	*Représentation graphique aux documents 4.2 du PLU*
Zone aedificandum ou polygone d'implantation	

- Ces polygones définis aux OAP et aux documents graphiques s'imposent à toutes les nouvelles constructions, à l'exception des :
  - Équipements d'intérêt collectif et de services publics,
  - Logements sociaux (L 302-5 du CCH) sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % des logements et qu'ils soient réalisés de concert avec un équipement d'intérêt collectif dans le cadre d'une même opération et/ou par volume bâti pour les terrains grevés d'une SMS (pièce n°4.1.3).
  - Sous-sols,
  - Parkings souterrains des bâtiments,
  - Loggias,
  - Balcons en aplomb des façades,
  - Piscines, spas,
  - Placettes,
  - Aménagements d'aires de jeux (tennis, terrains de boules… et aménagements assimilables, tels les espaces de sociabilité),
  - Extensions mesurées des constructions existantes (non compris les changements d'affectation ou de destination autorisés des volumes existants), dont le positionnement est libre (dans ou hors des zones aedificandi) ; mais qui sont par ailleurs limitées à une part unique (15 ou 20 % selon la zone) de la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Elles doivent également respecter les articles 1 à 16 du règlement de PLU en zones Ua et Ub.
  - Et les installations techniques et/ou de petites dimensions, les murs de clôture, ainsi que les constructions ne formant pas bâtiment (voir définitions ci-dessous).

- Ces polygones sont couplés d'une programmation temporelle (phases 1 à 3) et d'une gestion des densités dans l'OAP CV.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

❑ **Construction/Installation … :**
Une construction désigne non seulement les bâtiments, mais aussi les sous-sols et tout type d'ouvrage construit à plus de 60 cm au-dessus du terrain naturel. Le terme « construction » englobe donc tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à Permis (d'Aménager, de Construire, de Démolir), soit à Déclaration Préalable.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les installations des constructions dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité ou de certains aménagements de sol.
Aussi, les installations techniques et/ou locaux de petites dimensions (de moins de 5 m² et moins de 2 m de haut) tels que chaufferie, poste de transformation électrique ou de télécommunications, canalisation, local poubelles, local filtration piscine… (hormis les antennes relais et les éoliennes), ainsi que les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme, et ne constituent pas à proprement dit des constructions.
Elles comportent ainsi des règles dérogatoires particulières en plusieurs zones et articles du PLU. Leur installation doit toutefois se faire de manière la plus discrète possible au sein ou abords des constructions.

Ainsi, dans ce PLU, les constructions listées ci-dessous peuvent, sauf mention contraire, déroger aux règles du PLU (et notamment articles 6 à 9) sous réserve toutefois de respecter l'alignement futur sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, et les protections écologiques (EBC, terrains cultivés ou non bâtis en zone urbaine) :

- Une tonnelle ou pergola de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faitage,
- Un mur de clôture (sauf articles 10 et 11),
- Un mur de soutènement,
- Tous les aménagements de surface des jardins (terrasses maçonnées ou non inférieures à 60 cm au-dessus du terrain naturel, escaliers de jardins maçonnés ou non, cheminements piétons aménagés)
- Les garde-corps non maçonnés,
- Les constructions techniques et/ou celles de petites dimensions (moins de 5 m² et moins de 2 m de haut).

Enfin, dans ce PLU, les piscines (et spas) constituent également des constructions particulières, tout comme les terrains de tennis et généralement les aires de sports et de jeux, qui peuvent avoir des règles spécifiques.

❑ **Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close. C'est un volume hors-sol, construit avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il peut être démontable ou pas. Ainsi, un garage, un abri de jardin, un pool-house, une habitation légère de loisirs …sont des bâtiments

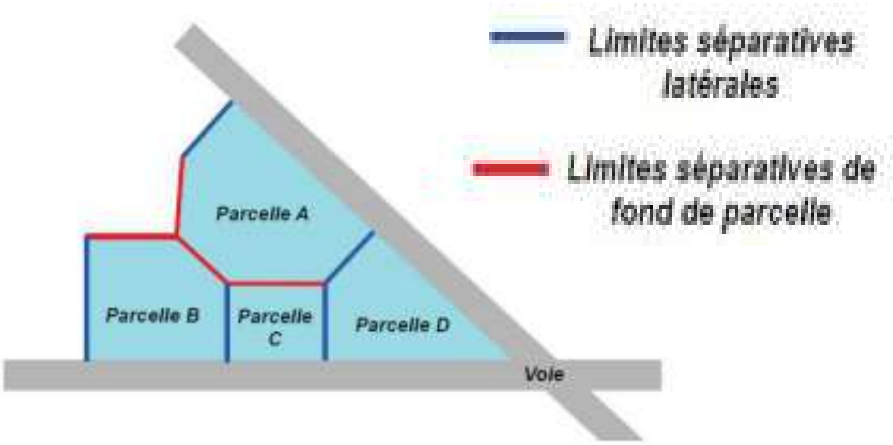
❑ **Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction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

❑ **Annexes :** Une annexe est une construction non habitable de dimensions réduites et inférieures à celles de la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de celle-ci. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint afin de marquer un lien d'usage (elle peut être accolée à la construction principale).
Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement (changement d'affectation), ni servir de local artisanal ou commercial ou de siège à toute autre activité (changement de destination), sauf évolution permise par le PLU et sous réserve d'obtenir l'autorisation d'urbanisme afférente.
Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur, locaux liés aux piscines, serres « domestiques »…), …

❑ **Alignement :** notion issue du code de la voirie routière, l'alignement est la limite entre le domaine public routier et le domaine privé. Il peut être actuel ou futur. En l'absence de plan d'alignement, un « alignement individuel » constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine (L 112-1 du code de la voirie routière). Dans le PLU, la notion d'alignement comprend le domaine public au sens large (voies et accessoires : trottoirs, parvis…).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

❑ **Limites séparatives** : ce sont les limites entre le terrain d'assiette du projet et le(s) terrain(s) contigu(s). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales (qui ont un contact avec une voie ou emprise publique) et les limites de fond de terrain (qui n'ont pas de contact avec une voie ou emprise publique). En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises qui desservent le terrain.



❑ **Voies privées ouvertes à la circulation publique** : sont considérées comme ouvertes à la circulation du public les voies privées desservant 3 logements et plus ; et ne comportant pas de portail. Elles doivent ainsi dans leur configuration respecter les dispositions de l'article 6.

Article 40. Déchets

- Le règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la CASA approuvé le 17 juin 2017 a pour objet de définir les conditions et modalités auxquelles sont soumis les déchets ménagers et assimilés sur le territoire communautaire.

Article 41. Nomenclature ICPE

- Une ICPE est constituée par « *toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains* »
- La nomenclature des installations classées est divisée en quatre parties :
  - les substances (ex : combustibles, inflammables, radioactives…)
  - les activités (ex. : agroalimentaire, bois, déchets …)
  - les activités relevant de la directive sur les émissions industrielles
  - les substances relevant de la directive SEVESO
- Les régimes de classement sont les suivants :
  - **D** pour déclaration (un **C** peut être ajouté si l'installation est soumise au contrôle périodique par organisme agréé)
  - **E** pour enregistrement
  - **A** pour autorisation

(Source : www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr)

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Titre : 2 Dispositions applicables aux zones Urbaines

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone Ua

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La RD 2085 se comportant comme une ligne de partage et compte tenu de la topographie, le village du Rouret s'étire en longueur sur les coteaux amont et aval de cette voie à grande circulation.
La zone Ua comporte des règles devant permettre la mise en valeur, la structuration, l'aménagement, le renouvellement urbain du cœur du village, le tout pour donner naissance à une structure urbaine villageoise polycentrée, polyfonctionnelle profitant des voies structurantes existantes pour établir sa vocation de centre urbain et enrichir son tissu d'activités.

*Quatre secteurs « **Uaa** », « **Uab** », « **Uac** », et « **Uad** » sont créés pour y différencier certaines règles, notamment les destinations, les hauteurs, les densités possibles…à installer au sein des polygones de constructibilité formant la trame villageoise à respecter :*

- ***secteur Uaa:** Centre cœur ;*
- ***secteur Uab:** Coteau amont RD 2085 ;*
- ***secteur Uac:** Coteau aval RD 2085 et RD 7;*
- ***secteur Uad:** périphérie résidentielle du Centre.*

*Il convient d'y **hiérarchiser et développer les fonctions de centralité et d'activités** (commerces, services, logements…), tout en valorisant les caractères architecturaux, urbains et paysagers, constituant l'identité du Rouret.*
*Cette zone, aux secteurs multiples, a principalement vocation **à accueillir toutes les fonctions**, et notamment les constructions à destination d'habitation, commerces, services, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*
*Afin de **garantir un urbanisme durable et réfléchi, témoin d'un véritable projet urbain villageois**, de nombreuses contraintes spécifiques/thématiques guidant les attentes urbanistiques sont édictées dans cette zone, et notamment :*

- ***des polygones d'implantation (zones aedificandi) définis aux OAP et aux plans de zonage, véritable modélisation pour un urbanisme ordonné ;***
- ***différentes règles édictées dans le présent règlement.***

Dans cette zone, le renouvellement urbain doit se faire sous forme d'immeubles villageois collectifs, desservis par des voies requalifiées ou nouvelles, agrémentés d'espaces publics ou privés de qualité. Les rez-de-chaussée, notamment sur les voies principales, doivent offrir des fonctions d'activités et de services, propices à la vitalité du village et répondant aux besoins des habitants. Les règles et OAP de ces secteurs doivent notamment permettre :

- ***de transformer les RD**, voies à grande circulation, en rues urbaines pacifiées et paysagères ;*
- ***de créer des parkings souterrains** directement reliés aux habitations, avec des stationnements véhicules légers et deux-roues (motorisés et non motorisés) ;*
- ***d'aménager des aires de stationnement** en surface le long des voies existantes ou à créer, utiles aux visiteurs des activités comme des habitations ;*
- ***de fabriquer des zones de vitesse restreinte** (zone 30) ;*
- ***de prévoir des connexions multiples et faciles** entre les lieux d'habitation et les espaces publics (en évitant les traversées dangereuses) ;*
- ***de prolonger les cheminements et les secteurs piétonniers**, mais aussi d'en créer de nouveaux, combinés avec des placettes, patios, squares, parcs de jeux accessibles à tous (équiper ces lieux de tables et de bancs) ;*
- ***de rechercher la beauté et l'harmonie des formes et des volumes** à construire comme un enjeu essentiel de la composition urbaine ;*
- ***d'affirmer et de bâtir un environnement de haute qualité architecturale et paysagère** ;*
- ***de s'interdire le développement de logements (2 pièces et plus) en mono-orientation**, si celle-ci est peu ou mal ensoleillée (Nord + altimétrie basse + logements encaissés – caractéristiques cumulées).*

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Ua.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua.2 sont interdites.

Article Ua.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :
  - Les constructions à destination d'habitation.
  - Les constructions à destination de commerces et d'artisanat.
  - Les constructions à destination de bureaux et de services.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidences hôtelières ou de tourisme, maisons de retraite, résidences Seniors, résidences d'habitat partagé inclusif.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
  - Les ICPE soumises à déclaration.
  - Les aménagements et constructions à destination de stationnement.
  - Les aires de jeux et de sports.
  - Les piscines (limitées à 60 m² et 60 m³) et les spas (limités à 15 m² et 8 m² si complémentaire à une piscine).
  - Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers.

- Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les dispositions du PPRIF (pièce 5).
  - Les intentions générales et particulières définies aux OAP (pièces 3), notamment :
    - les zones aedificandi au sein desquelles toute construction nouvelle doit majoritairement s'implanter (identifiées aux OAP-pièce 3.1 et aux documents graphiques-pièce 4.2),
    - et la programmation de l'OAP comprenant la temporalité des différentes phases de croissance du développement villageois, ainsi que leur constructibilité (phases et densités, OAP-pièce 3.1).

    Toutefois, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux exceptions prévues dans les dispositions générales (article 39), à savoir :
    - équipements d'intérêt collectif/services publics,
    - logements sociaux (L 302-5 du CCH), pour les terrains grevés d'une SMS, sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % du nombre de logements réalisés et qu'ils soient conçus en imbrication avec au moins un équipement de superstructure d'intérêt général (salle de sport, bibliothèque, salle associative, etc...) dans le cadre d'une même opération et/ou par volume bâti,
    - sous-sols,
    - parkings souterrains des bâtiments,
    - loggias,
    - balcons en aplomb des façades,
    - piscines-spas,
    - placettes,
    - aménagements d'aires de jeux et assimilables,
    - extensions mesurées des constructions existantes et leurs annexes
    - installations techniques et/ou de petites dimensions,
    - murs de clôture,
    - ainsi que les constructions ne formant pas bâtiment.

  - L'extension mesurée (non compris les changements d'affectation ou de destination des volumes existants) des constructions existantes est autorisée une seule fois (par logement existant) et limitée à 15 % en secteurs Uaa, Uab et Uac et 20 % en secteur Uad de la SDP existante à la date d'approbation du PLU.

    En tous secteurs, leurs annexes ne constituant pas de la SDP (garage) sont limitées à 30 m².

  - En sus, toute construction (nouvelle, extension ou changement d'affectation/de destination) devra respecter les articles 3 à 16 du présent règlement de zone.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les obligations de mixité sociale identifiées aux documents graphiques (pièces 4.2) et détaillées dans la liste de « Mixité sociale » (pièce 4.1.3).
- Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers s'ils sont nécessaires au bon aménagement recherché dans la zone.
  En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées.
- Les constructions à destination de stationnement qui sont enterrées, ont pour condition expresse que les parties de sous-sols ou niveaux enterrés, situées hors de l'emprise émergeante des bâtiments, soient :
  - sous une dalle recouverte d'un minimum de 1 m de terre végétale, capable d'accueillir des arbres de haute futaie, et aménagée en jardin ;
  - ou sous une dalle aménagée minéralisée, sous condition qu'elle soit à usage commun (public ou privé, tels que parvis, place, placette, trottoir, voie de circulation, rue piétonne, venelle…);
  - En cas de terrain en pente (sauf en Uaa), toute partie de sous-sol émergente hors immeuble, quelle que soit son utilisation, ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur hors-sol par rapport au TN, y compris le cas échéant hauteur de terre végétale (article 10) ; avant dissimulation par création d'une terrasse-restanque en terrain aménagé.
  - Les jardinières créées posées sur dalles des sous-sols ou niveaux enterrés ne doivent pas être extradossées, tout comme le niveau fini du sol reconstitué sur dalles aménagées ou recouvertes de terre végétale par rapport à tout premier niveau de plancher d'habitation ou d'activités.

- Pour les terrasses privatives de chaque logement situé en rez-de-jardin : leur emprise en surface au sol ne doit pas être supérieure à 25 % de la surface du logement, avec un maximum de 25 m². Si leur sol n'est pas perméable, cette minéralisation devra être prise en compte au titre du bassin de rétention des eaux pluviales.

- Afin de garantir les objectifs de vitalité économique et de services, il est obligatoire pour les façades identifiées aux plans de zonage (pièces 4.2.1 à 4.2.3) et OAP (pièce 3.1) que le RDC des constructions (en dehors des porches, loggias, galeries, préaux, entrées aux habitations ou accès aux parkings souterrains) soit affecté aux activités autorisées (commerces, services, bureaux, artisanat et ateliers d'arts, ou équipements d'intérêt collectif et services publics …).
  - La conception de ces surfaces doit permettre la plus grande modularité et réversibilité possibles ;
  - Lesdits locaux (réserves non comprises) auront une profondeur au moins égale à 6,50 m depuis la façade sur rue.
  - En Uaa, lesdits locaux doivent représenter une surface au moins égale à 70 % de la surface de l'étage courant ;
  - Dans les secteurs Uaa, Uab, et Uac à l'arrière desdits locaux (même hors gabarits), des réserves, caves ou niveaux de parkings... peuvent s'installer en niveaux enterrés dans la déclivité des terrains, sous condition de respecter les prospects des articles 6 et 7 de la zone.

- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes : leur implantation doit respecter toutes les normes nationales de distance par rapport aux cours d'eau, établissements de petite enfance, de soins, scolaires, sportifs ; toutes les règles d'alignement et de recul sur voiries du PLU et être à plus de 15 mètres de tous logements individuels.
  Leur installation est limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies.

- Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, allant jusqu'à 8 m de part et d'autre des cours d'eau pour les vallons classés (voir règlement de la gestion des eaux pluviales de la CASA), à partir du sommet des berges (dûment démontré par un plan topographique d'état des lieux) ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Les constructions en aggloméré de ciment ou murs béton ayant eu pour conséquence de réduire le lit majeur du cours d'eau ne sont pas considérées comme berges existantes. Dans ce cas, le recul imposé est de 12 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

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

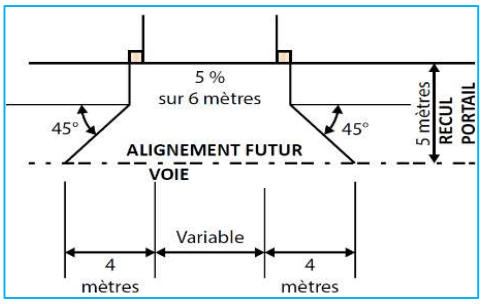
Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter à minima une prise d'accès automobile sécurisée sur voie publique ou privée.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles de prise d'accès ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules.

- Toute création ou modification d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics et présenter obligatoirement des pans coupés de visibilité de 4 m de longueur formant un angle à 45 ° s'ouvrant largement sur toutes les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements (voir croquis ci-contre).
  La pente de cet accès doit être de 5 % maximum sur les 6 premiers mètres, à compter de la prise d'accès par rapport à l'alignement futur de la voie existante ; avec un maximum de 15 % sur le reste du linéaire.



- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).

Voirie

- L'OAP Déplacements (pièce 3.2) précise les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer.

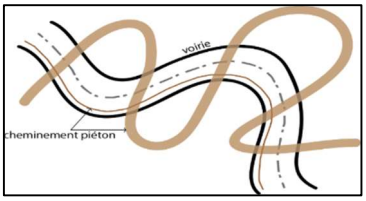
- Toute voie à créer ou à prolonger, qui dessert plus de 5 logements, doit si elle forme impasse :
  - être aménagée dans son extrémité d'une plateforme de retournement dûment dimensionnée permettant aux véhicules de secours et de services publics de faire aisément demi-tour ;
  - ou être de préférence prolongée jusqu'à la limite de l'unité foncière pour être le cas échéant raccordée en bouclage à toute voie publique ou privée la plus proche, afin de créer un maillage routier utile à renforcer la bonne sécurité et la desserte des quartiers par les véhicules de secours et de services publics.

- Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou aux niveaux non habitables affectés au stationnement doivent être les plus discrètes possibles, et faire l'objet d'une intégration paysagère, sans jamais s'installer en tranchée ouverte en pied de façade principale. Elles doivent présenter en départ de rampe, une pente maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres, et un maximum de 16 % sur le reste du linéaire. Dans leur débouché sur voirie, elles doivent comporter des pans coupés de visibilité au même titre que toute prise d'accès automobile sur voie publique.

- Afin d'améliorer la sécurité routière, la conception des nouvelles voies ou la requalification des voies existantes se doit de fabriquer des zones de vitesse restreinte à 30 km/h, avec des traitements de sol et des configurations de voie adaptées.

<u>En secteurs Uab, Uac et Uad :</u>

- Sur terrains pentus, pour les voies en pente de plus de 8 %, un des deux cheminements piétonniers est dissocié de la voie dans le but d'une part d'obtenir une réduction du pourcentage de pente et d'autre part d'assurer une meilleure adaptation sur terrain naturel et pour cela être aménagé selon les caractéristiques suivantes : développement en longueur et largeur minimale de 1,60 m (voir croquis ci-contre).



<u>Article Ua.4 :</u> Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

- Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable (AEP).

Assainissement

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ravines à sec, cours d'eau, et le réseau pluvial est interdite.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

▪ Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités par le règlement du service public d'assainissement collectif.
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et/ou d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public.
Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.
▪ A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le dispositif d'ANC doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration , à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC.
▪ Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

- Pour les ICPE autorisées et les établissements à destination d'artisanat, tout rejet dans le réseau public est soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, l'article 4 du règlement du PLU définit d'une part les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et son ruissellement ; et d'autre part les installations nécessaires de collecte, stockage, rétention, percolation, ou raccordement au réseau public des eaux pluviales.
- En matière de gestion des eaux pluviales (écoulement forts et ruissellements) et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le territoire communautaire, et prendre en compte l'article 36 des dispositions générales du présent règlement.
- Chaque nouvelle emprise au sol (de plus de 20 m², et en deçà lagunage encouragé) devra être accompagnée d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m^3) par m² imperméabilisé. Cet ouvrage de rétention est soit dissimulé/intégré à l'architecture du bâtiment, soit enterré, soit paysagé (noue d'infiltration en pleine terre).
- De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol (nouvelle ou extension) est de plus de 100 m², en amont de cet ouvrage de rétention s'ajoute, pour l'arrosage des espaces verts imposés, la création d'un réservoir de stockage des eaux de pluie (techniquement et architecturalement bien positionné) d'une contenance minimale de 10 litres par m² d'emprise au sol.

Eaux de piscines, de spas

- Les eaux de vidange doivent être éliminées comme des eaux pluviales ; et sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées, après ajutage et neutralisation du chlore, par percolation dans le milieu naturel sur la parcelle ; sans jamais produire d'écoulement sur le domaine public ou sur les parcelles avoisinantes. En cas d'impossibilité technique, la vidange doit être faite par pompage d'un camion-citerne d'une société spécialisée. Se référer aussi aux règlements d'assainissement (AC et ANC) et d'eaux pluviales de la CASA.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles (tout à l'égout ou ANC).

Autres réseaux

- Toutes les installations nouvelles de branchement aux réseaux publics doivent être réalisées en souterrain, et les locaux techniques liés particulièrement intégrés (article Ua.11).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Stockage des ordures ménagères : toute construction doit avoir des locaux intérieurs dédiés adaptés à la gestion de la collecte et du tri sélectif. En sus, pour répondre aux modalités de la collecte, des emplacements de dépôt extérieur dédiés doivent être positionnés, en concertation avec le gestionnaire du service, en limite des voies ouvertes à la collecte, sans jamais empiéter sur les trottoirs, voiries et autres espaces publics communs.

Article Ua.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366.

Article Ua.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent s'inclure dans les polygones d'implantation imposés aux plans graphiques (pièces n°3.1, n°4.2), sauf exceptions (article 2 de la zone). Ces dernières doivent, néanmoins, à minima respecter l'alignement futur des voies défini aux OAP.

- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

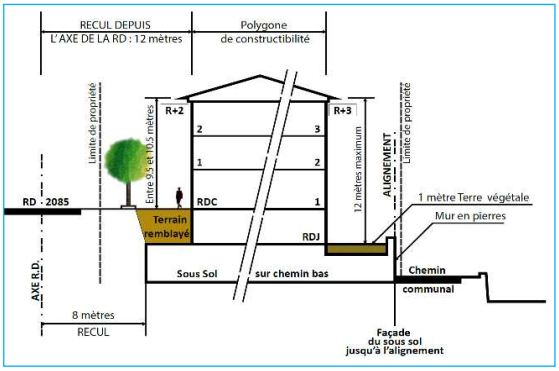
Dispositions particulières

- *En secteur Uaa, recul sur voie* : sans objet pour les chemins suivants : Comtes de Provence, Pierres de Moulin et voies nouvelles à créer ;

- *En secteur Uac (aval Rd) – recul sur voies :*

Dans la situation de terrains enchâssés entre la RD 2085 et le chemin communal de Font-Figuière pour la partie de bâtiments d'habitation en élévation hors sol, dans le respect des limites du polygone de constructibilité, le recul sur voie est ramené à 6 m de l'axe du chemin existant.

- *Pour les niveaux enterrés non habitables affectés au stationnement, les reculs sont les suivants :*
  - en secteurs Uaa et Uad : à l'alignement futur ou en recul volontaire ;
  - en secteur Uab : à 15 m de l'axe de la RD 2085 ;
  - en secteur Uac :
    . à minimum 8 m de l'axe de la RD.
    . pour les terrains enchâssés en aval de la RD 2085 et le chemin de Font Figuière, recul à l'alignement futur du chemin communal sous condition que sa façade émergente donnant sur ledit chemin soit réalisée façon mur de pierres sèches (croquis ci-contre).



En tous secteurs, sauf en Uaa :

- Pour assurer la porosité du parcellaire à bâtir et relier entre eux deux espaces publics existants ou à créer (chemins, rues, placettes…), et dès lors qu'une nouvelle construction voit son polygone de constructibilité s'adosser à une construction existante, un passage en venelle d'une largeur minimale de 2 m doit être créé entre le bâti voisin existant et la nouvelle construction. Cette venelle peut être traitée en passage couvert, surmonté par le nombre de niveaux autorisés dans le secteur. Toutefois, dans une bande de 4 m de longueur de façade depuis la limite séparative, la hauteur du bâtiment à l'égout ne peut excéder 2,50 m par rapport à l'égout existant le plus haut du bâti voisin . Ledit passage couvert peut varier de 3 à 12 m de longueur, sous conditions de présenter :
  - une HSP minimale de 3 m si longueur de 3 à 5,99 m,
  - une HSP minimale de 4 m si longueur de 6 à 12 m ;
  - et dans tous les cas, un traitement décoratif de sol (pavage pierres) et de plafond (voute cintrée, voute d'arrête, faux-plafond habillage poutres et solivettes bois …).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.
- Les piscines (plages comprises), spas et aires de jeux/sports doivent s'implanter à ≥ 5 m de l'alignement futur des voies publiques ou du bord de la voie privée existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2).
- Tout bâtiment situé à l'angle de voies ouvertes à la circulation automobile doit comporter un pan coupé à 45° d'une longueur de 3 mètres minimum, installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé), et doit faire l'objet d'un traitement et composition artistiques porteurs d'identité architecturale. De plus, tout angle de bâtiment jouxtant une venelle piétonne doit dans sa configuration marquer un déport d'élargissement en l'entrée et sortie de la venelle.
- Les clôtures, situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, doivent comporter au droit de l'alignement futur de la voie un pan coupé à 45° d'une longueur de 5 m minimum installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé).
- Pour les voies publiques par rapport à l'alignement futur et pour les voies privées desservant plus de 5 logements par rapport au bord de la voie existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2) :
  - Le portail d'entrée de véhicules, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 5 m ;
  - Le portail d'entrée piétons, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 1,50 m.

Article Ua.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales, en tous secteurs :

- Les constructions nouvelles doivent s'inclure dans les polygones d'implantation imposés aux plans graphiques (pièces n°3.1, n°4.2), sauf exceptions (article 2 de la zone).
- Les extensions mesurées et les changements de destination/affectation des bâtiments existants doivent se situer à plus de 3 m des limites latérales et plus de 5 m des limites de fond de parcelle.
- Les annexes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les reculs suivants :
  - ≥ 0,90 m pour les abris couverts non clos (ajourés sur au moins 3 côtés) servant au stationnement ;
  - ≥ 3 m pour les autres annexes ;
  - ≥ 5 m pour les aires de jeux/sports, les piscines et les spas (plages et local technique compris, celui-ci devant être soit intégré à une annexe, soit enterré ; et dans tous les cas insonorisé).

Dispositions particulières

En secteur Uab (amont RD 2085)

En bordure des RD et voies hiérarchisantes identifiées aux OAP, dans une bande de 15 m maximum d'épaisseur depuis la limite du polygone formant front bâti continu, les bâtiments peuvent s'implanter, dans le respect du polygone de constructibilité, en limite séparative latérale, sous conditions :

- que la construction présente une rive de toiture sans débord sur la propriété voisine,
- que la construction possède un système de récupération des eaux de toiture sur la propriété,
- que la construction comporte une façade aveugle permettant d'assurer le cas échéant la continuité avec le bâti voisin qui viendrait à s'édifier ultérieurement.

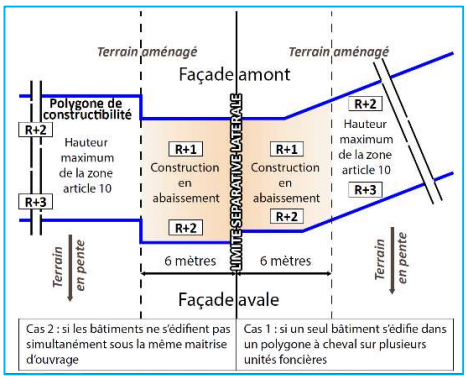
Au-delà de cette bande de 15 m d'épaisseur, les bâtiments doivent observer dans le respect du polygone de constructibilité un recul de :

- H/2, minimum 7 mètres sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies ;
- H/2, minimum 5 mètres sur les limites séparatives de fond de parcelle.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

En secteur Uac (aval RD2085 et RD 7)

- Lorsque dans sa largeur, un polygone de constructibilité s'arrête en se superposant dans ses extrémités sur une limite latérale de propriété, ou lorsqu'il s'étire sur plusieurs unités foncières en croisant une ou plusieurs limites latérales ; il est imposé à chaque fois de part et d'autre de toute limite latérale séparative, dans un recul de 6 m minimum, un abaissement de volume selon la règle particulière imposée à l'article 10 (voir croquis ci-contre).
- Toutefois, cette règle ne s'applique pas dès lors qu'au sein d'un même polygone de constructibilité, le bâtiment à construire s'impose un retrait volontaire minimum de 4 m par rapport à tout bâtiment principal existant inscrit dans la continuité du polygone sur le fond voisin.



Pour les niveaux totalement enterrés (parkings souterrains et locaux divers tels que réserves, caves…) :

En secteurs Uab, Uac et Uad : ils peuvent s'installer jusqu'à 3 m des limites séparatives latérales, et à 5 m des limites séparatives de fond de parcelle (et à 3 m si ladite limite jouxte une voie). Toutefois, pour les polygones calés sur une limite latérale de propriété communale non bâtie, l'implantation de niveaux enterrés sur limite séparative est permise.
De même, en secteurs Uac et Uad, cette règle de retrait des sous-sols ne s'applique pas pour les terrains présentant une superficie de moins de 1 500 m² et enchâssés entre deux voies ou espaces publics, pareillement si sur le terrain voisin viendrait à se trouver un bâti existant situé à plus de 3 m de la limite séparative.

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

- Les constructions nouvelles doivent s'inclure dans les polygones d'implantation imposés aux plans graphiques (pièces n°3.1, n°4.2), sauf exceptions (article 2 de la zone).
- Tout bâtiment (nouveau ou extension) doit respecter les reculs minimaux suivants entre bâtiments (* H= Hauteur du terrain aménagé à l'égout du toit / L=Longueur du retrait minimal à observer) :

En secteur Uaa : Sans objet.

En secteurs Uab, Uac et Uad : Reculs minimaux :

- sur façade principale : H* = L*, minimum 9 m ;
- sur façade latérale (pignons) : si vue principale directe : minimum 9 m ;
  si vue secondaire : minimum 4 m.

Article Ua.9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

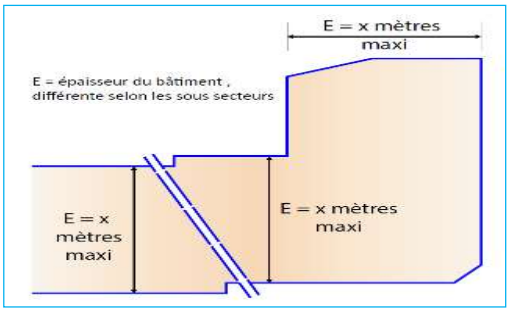
Dispositions générales, en tous secteurs :

- Les constructions nouvelles doivent s'inclure dans les polygones d'implantation imposés aux plans graphiques (pièces n°3.1, n°4.2), sauf exceptions (article 2 de la zone).

Dispositions particulières

En tous secteurs

Dans le cas d'une construction formant retour en angle, l'épaisseur du bâtiment est à compter par rapport à la façade qui forme retour d'angle (voir croquis ci-contre).



AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

En secteur Uaa (cœur de village) :

- L'épaisseur des bâtiments, mesurée entre les 2 façades les plus longues des corps de bâtis, est limitée :
  - Du RDC au R+2 : sans objet ;
  - En R+3 à 13,50 m avec au-moins 60% du linéaire de façade, disposé en retrait par rapport au nu inférieur de la façade principale présentant la plus grande hauteur pour création d'une galerie couverte, filante ou discontinue ou d'une terrasse accessible panoramique, voire d'une toiture.
- Tout bâtiment de plus de 55 m de façade frontale doit marquer un arrêt du bâti pour création d'un passage piéton en venelle (largeur mini : 2 m) traversant utile à relier deux espaces piétons existants ou à créer.

En secteurs Uab (amont RD 2085) et Uac (aval RD 2085 et RD 7) :

- L'épaisseur des bâtiments, mesurée entre les 2 façades les plus longues des corps de bâtis, est limitée :
  - du RDC au R+2, à 15 m;
  - en R+3, à 13,50 m avec au-moins 60% du linéaire de façade, disposé en retrait par rapport au nu inférieur de la façade principale présentant la plus grande hauteur pour création d'une galerie couverte filante ou discontinue, d'une toiture ou d'une terrasse accessible panoramique et unique à installer devant la pièce du séjour.
- Tout bâtiment de plus de 40 m de façade frontale doit marquer un arrêt du bâti pour création d'un passage piéton en venelle (largeur mini : 2 m) traversant utile à relier deux espaces piétons existants ou à créer.

En secteur Uad :

- L'épaisseur des bâtiments, mesurée entre les 2 façades les plus longues des corps de bâtis est limitée à 15 m.
- Tout bâtiment de plus de 40 m de façade frontale doit marquer un arrêt du bâti pour création d'un passage piéton en venelle (largeur mini : 2 m) traversant utile à relier deux espaces piétons existants ou à créer.

Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

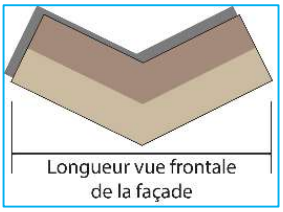
Dispositions générales (en tous secteurs)

- Les hauteurs sont asservies à l'idée fondatrice de créer un épannelage varié des volumes (concept de « variation altimétrique »), en référence à la typologie des villages de la région. Tout concept radical de création d'une « barre-écran » sans interruption, ni variation altimétrique, est à rejeter.
- Il est souhaité dans des proportions réduites une surhauteur ponctuelle, égale à ¾ d'étage, pour la création d'un signal architectural en croisée de coin ou en front bâti (tour carrée, dôme, fronton, campanile…).
- Hauteur annexes des constructions existantes (extension mesurée) :
  - Sises à moins de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3 m au faitage ;
  - Sises à plus de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3,50 m au faitage.
- Hauteur murs de soutènement : H ≤ 1,80 m. Cette limite de hauteur est sans objet pour les murs de soutènements des voies de circulation, de places à usage public ou collectif, et pour un mur d'enceinte intégré à un parti architectural qui clôt un patio ou une cour intérieure.
- Hauteur clôtures ajourées : H ≤ 1,80 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures opaques : H ≤ 1,50 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures en sommet de restanque ou talus formant limite séparative : H ≤ 1,50 m.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hébergements hôteliers, les résidences hôtelières ou de tourisme, les maisons de retraite, les résidences Seniors, H ≤ R+3, de l'égout du toit mesuré depuis le niveau du terrain naturel, avec une tolérance de surhauteur de plus d'1 m maximum.
- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes (hauteur mesurée au terrain naturel) : pour toute antenne qui accueille un opérateur unique, H ≤ 13 m ; et pour les antennes mutualisées, H ≤ 20 m.

Dispositions particulières



La longueur de façade en vue frontale est à mesurer entre les deux points les plus extrêmes de la construction (voir croquis ci-contre).

En secteur Uaa (coeur village) (H mesurée en tous points des façades du 1er niveau de plancher formant RDC jusqu'à l'égout du toit) :

- R+1 (éventuellement surélevé de combles, soit H ≤ 7,50 m) sur 10 % minimum du linéaire de façade, à positionner dans l'espace compris entre 1/3 et 2/3 par rapport à la longueur de façade mesurée en vue frontale de la construction ;
- R+2, diminué des 10 % imposés en R+1,
- R+3, sur maximum 40% de la surface du 1er étage, disposé en retrait (minimum 1,50 m) par rapport au nu de la façade inférieure présentant la plus grande hauteur et sur au maximum les 2/3 de sa longueur frontale ;

En secteur Uab (amont RD 2085) (H mesurée en tous points des façades à compter du 1er niveau de plancher formant RDC jusqu'à l'égout du toit) :

- **Pour tout bâtiment inférieur à 25 m** de façade en vue frontale, hauteur maximale :
  - R+2 et H ≤ 10 m,
- **Pour tout bâtiment supérieur à 25 m de façade** en vue frontale, hauteur maximale :
  - R+1 (éventuellement surélevé de combles et H ≤ 7,50 m), sur minimum 15 % du linéaire de façade à disposer d'un seul tenant en abaissement transversal sur toute l'épaisseur du bâtiment, et à positionner dans l'espace compris entre 1/3 et 2/3 par rapport à la longueur de façade de la construction. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations grevées d'une SMS à 100 % de logement social.
  - R+2 et H entre 9,50 et 10,50 m ;
  - R+3 et H ≤ 12,50 m, sur une surface maximale égale à 30 % de la surface du premier étage, à disposer en retrait (minimum 1,50 m) par rapport au nu de la façade inférieure présentant la plus grande hauteur ;

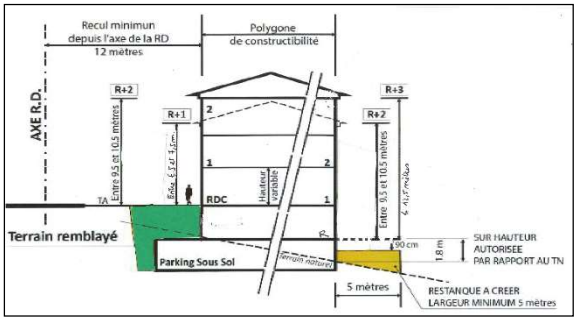
En secteur Uac (aval RD 2085 et RD 7) :

- Polygones de constructibilité bordant RD 2085 et 7,

  hauteurs bâtiments:
  - façade amont (*H mesurée depuis le 1er niveau de plancher formant RDC contigu au terrain aménagé au niveau du trottoir existant de la RD jusqu'à l'égout du toit) :*
    - R+1, H entre 6,50 et 7,50 m, à disposer transversalement d'un seul tenant sur toute l'épaisseur du bâtiment pour un minimum de 20 % du linéaire de façade en vue frontale ;
    - R+2, H entre 9,50 et 10,50 m hormis pourcentage imposé en R+1;
  - façade avale (*H exposée à la pente mesurée depuis le 1er niveau de plancher de construction complètement hors-sol jusqu'à l'égout du toit)* :
    - R+2, H entre 9,50 et 10,50 m en symétrie du R+1 de la façade amont.
    - R+3, H ≤ 12 m (non compris surhauteur autorisée de 1,80 m, voir ci-après).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

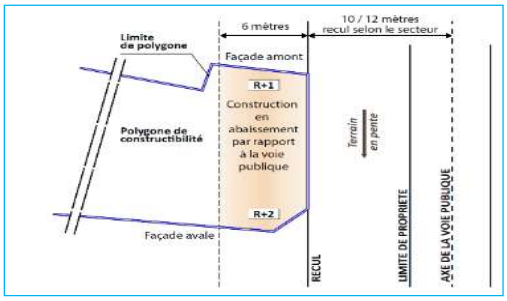
- Pour les bâtiments à obligation de diversité commerciale (RDC sur rue) (croquis ci-contre):
  - façade amont *(H mesurée depuis le terrain remblayé au niveau du trottoir existant jusqu'à l'égout du toit)* :
    * R+1, H entre 6,50 et 7,50 m,
    * R+2, H entre 9,50 et 10,50 m.
  - façade avale *(H mesurée depuis le 1er niveau du plancher de construction complètement hors-sol jusqu'à l'égout du toit)* :
    * R+3, H ≤ 12,50 m.



- Hauteurs imposées par rapport au recul sur chemins communaux :

Lorsque dans sa largeur un polygone de constructibilité fait front à une voie publique, il est imposé dans une longueur de bâtiment de 6 m minimum, mesurée depuis ledit recul (croquis ci-contre) :

- Façade amont : R+1, H entre 6,50 à 7,50 m *(H mesurée depuis le niveau fini aménagé de l'espace public ou privé qui la jouxte jusqu'à l'égout du toit),*
- Façade avale: R+2, H ≤ 9,50 m *(H exposée à la pente, mesurée depuis le 1er niveau de plancher de construction complètement hors-sol jusqu'à l'égout du toit), et* H ≤ 10,50 m *(H mesurée par rapport au terrain naturel pris en pied de façade avale jusqu'à l'égout du toit).*

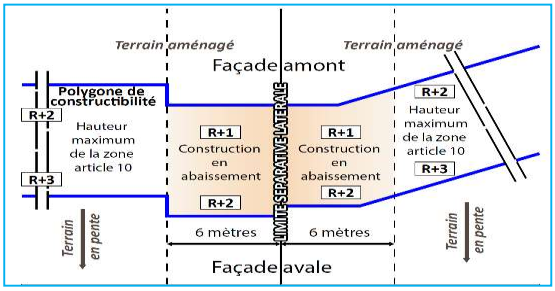


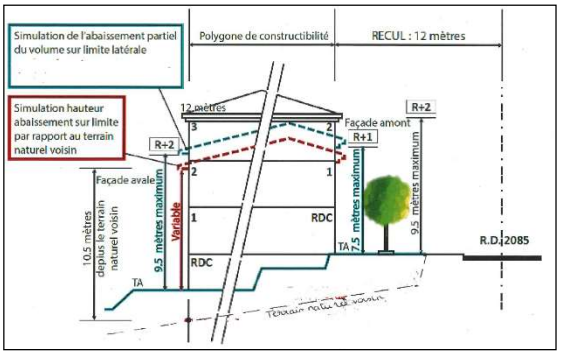
Cette règle ne s'applique pas au bâtiment à construire en confront de la reconfiguration du chemin des Grands Pins dans sa sortie sur RD 2085 (façade amont = R+2, H≤ 9,50 m, et façade avale = R+3 H ≤ 12,50 m).

- Hauteurs imposées sur limites latérales de propriété :

1/ Lorsque dans sa largeur, un polygone de constructibilité s'arrête dans ses extrémités sur une limite latérale de propriété, ou lorsqu'il s'étire sur plusieurs unités foncières en croisant une ou plusieurs limites latérales ; à chaque fois de part et d'autre de toute limite latérale séparative, dans un recul de 6 m minimum, il est imposé :

- Façade amont : R+1, H entre 6,50 à 7,50 m *(H mesurée depuis le niveau fini aménagé de l'espace public ou privé qui la jouxte jusqu'à l'égout du toit),*
- Façade avale: R+2, H ≤ 9,50 m *(H exposée à la pente mesurée depuis le 1er niveau de plancher de construction complètement hors-sol jusqu'à l'égout du toit), et H ≤ 10,50 m (H mesurée par rapport au terrain naturel pris en pied de façade avale au droit de la limite de la propriété voisine jusqu'à l'égout du toit).*





De plus pour tout arrêt de bâtiment sur limite latérale de propriété, il est imposé en toiture sur pignon :

- Une façade pignon aveugle,
- Un recueil des eaux de toiture sur la propriété.

Par ailleurs, cette règle ne s'applique pas dès lors qu'un bâtiment à construire s'impose un retrait volontaire minimum de 4 m par rapport à tout bâtiment principal existant inscrit dans le polygone sur l'unité foncière ou sur le fond voisin.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

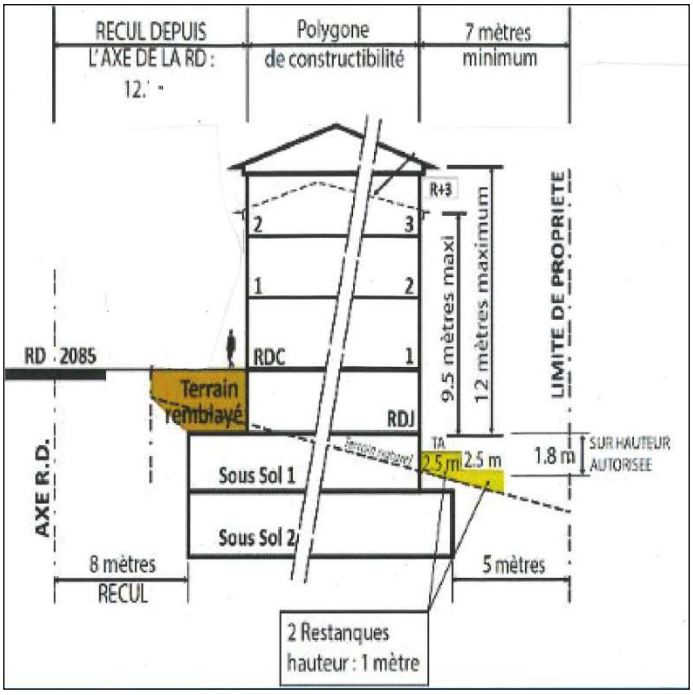
2/Lorsqu'il est choisi de ne pas bâtir jusqu'en limite latérale de propriété alors que le polygone le permet, il est imposé d'une part un recul minimum de 2 m ; et d'autre part sur une longueur de façade de 4 m mesurée depuis la façade-pignon installée volontairement en retrait depuis ladite limite (voir croquis ci-dessus) les hauteurs suivantes :

- Façade amont : R+1, H entre 6,50 et 7,50 m *(H mesurée depuis le niveau fini aménagé de la voie ou l'espace public ou privé qui le jouxte jusqu'à l'égout du toit)*,
- Façade avale : R+2, H ≤ 9,50 m *(H exposée à la pente mesurée depuis le 1er niveau de plancher de construction complètement hors-sol jusqu'à l'égout du toit), et H ≤ 10,50 m (H mesurée par rapport au terrain naturel pris en pied de façade avale jusqu'à l'égout du toit)*.

De plus, il est alors imposé en toiture sur pignon :
- Une façade pignon comportant uniquement des vues secondaires,
- Un recueil des eaux de toiture sur la propriété.

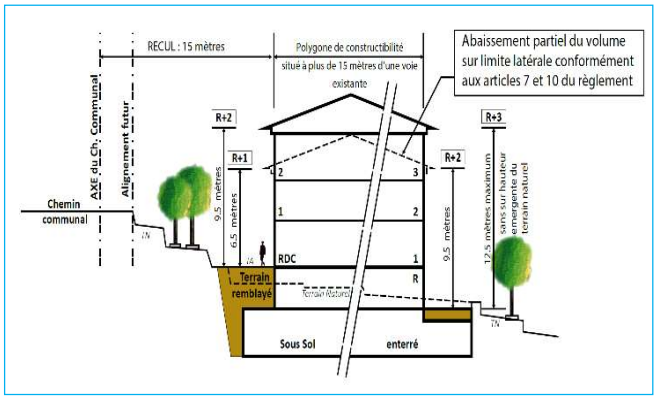
▪ Pour les terrain situés en contrebas d'au moins 2,50 m de la voie publique ou présentant une pente moyenne transversale de plus de 12%, la façade avale exposée à la pente peut présenter une surhauteur complémentaire de 1,80 m, depuis le terrain naturel sous conditions :

- que cette surhauteur hors-sol émergente du sol soit : d'une part affectée uniquement à la création d'un niveau de sous-sol parking ; et d'autre part, que la dalle haute si elle émerge de l'épaisseur du bâtiment soit recouverte d'un mètre de terre végétale, sans jamais être extradossée par rapport au 1er niveau (RDC, RDJ),
- de plus, cette surhauteur autorisée doit être absorbée et masquée dans sa vision frontale pour au moins la moitié de sa hauteur par un jardin en restanques d'une largeur au moins égale à 5 m, mesurée depuis le pied de la façade du bâtiment jusqu'au mur en pierre sèche formant soutènement de ladite restanque-jardin,
- en cas de terrains enchâssés entre deux limites resserrées, afin d'éviter la création d'un mur de grande hauteur en limite de propriété voisine, ce jardin en restanque devra être fractionné en deux restanques d'une largeur minimale de 2,50 m et d'une hauteur maximale de 1 m chacune (voir croquis ci-dessus).



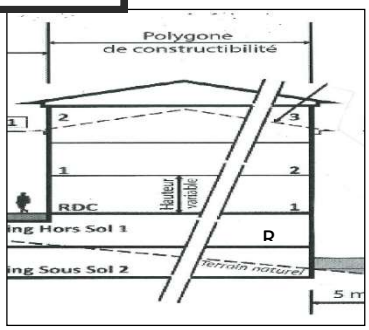
• Cette possibilité de surhauteur de 1,80 m sur la façade avale par rapport au terrain naturel n'est plus admise dans le cas où le polygone de constructibilité dans son bord amont se trouve, pour tout ou partie, positionné à plus de 15 m de distance de l'axe existant ou futur d'une voie communale, et par conséquent les hauteurs de bâtiment sont à mesurer par rapport au TN.

De plus, dans une bande de 3 m de recul sur toutes limites latérales et de 6 m depuis le recul sur voies, les 1,80 m de surhauteur émergente hors sol ne sont pas autorisés.



AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

▪ Lorsque qu'une construction comporte un niveau de parking complétement hors-sol sur la façade avale, celui-ci devra être à l'aplomb strict de la façade supérieure qui le surmonte (voir croquis ci-contre).



En secteur Uad (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit en tous points des façades) :

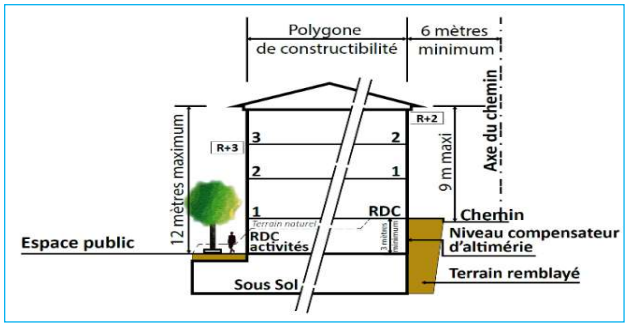
- **Pour tout bâtiment inférieur à 20 m de longueur de façade** en vue frontale :
  - R+2 et H ≤ 10 m ;

- **Pour tout bâtiment de 20 à 35 m de longueur de façade** en vue frontale :
  - R+1 surélevé de combles et H compris entre 6,50 et 7,50 m pour au moins 20 % de la surface du niveau du RDC/RDJ inférieur, à disposer d'un seul tenant en abaissement sur toute l'épaisseur de la construction ;
  - R+2 et H entre 9,50 et 10,50 m ;

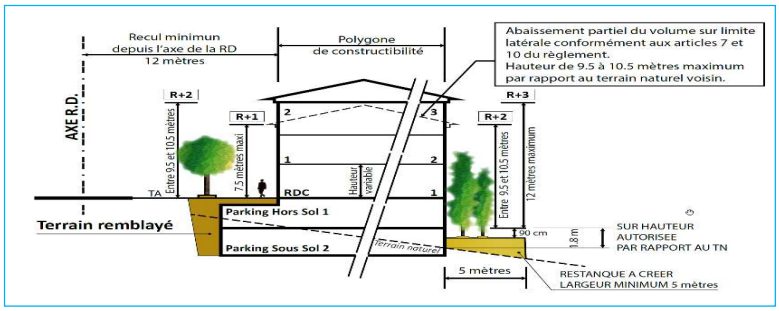
- **Pour tout bâtiment supérieur à 35 m de longueur de façade** en vue frontale :
  - R+1 (éventuellement surélevé de combles et H ≤ 7,50 m) pour au moins 15 % de la surface du niveau du RDC/RDJ inférieur) ;
  - R+2 et H entre 9,50 et 10,50 m, diminués des 15 % imposés en R+1 ;
  - R+3 et H ≤ 12,50 m sur maximum 35 % de l'étage courant, à affecter en un seul volume compact pour la création de logements conventionnés, sachant que ces derniers sont disposés librement au sein dudit volume bâti.

▪ En secteur Uad, hormis les RDC affectés aux activités le long d'une voie, d'un trottoir ou autre espace public, le niveau du 1er plancher des habitations doit se trouver à plus d'un mètre, lorsqu'il se trouve en confront avec un espace public ou privé commun (trottoir, parvis, place, venelle...). Cette disposition ne s'applique pas si ce niveau d'habitation se trouve devant un jardin privatif d'une profondeur minimum de 3 m (mesurée depuis le bord de l'espace public) ou d'une surface minimum de 15 m².

▪ en secteur Uad, dès lors qu'un tènement foncier se trouve enchâssé entre deux voies ou espaces publics ayant des niveaux altimétriques différents, quelle que soit la longueur de la façade frontale, en lieu et place des règles ci-avant, il pourra être ajouté, à condition que ce niveau réponde aux objectifs de vitalité économique recherchés, un étage supplémentaire utile à compenser l'écart de hauteur altimétrique : R+3, H ≤ 12 m pour la façade exposée au niveau altimétrique le plus bas ; formant R+2, H ≤ 9 m pour la façade côté amont (voir croquis ci-contre).



▪ En secteur Uad, lorsque qu'une construction comporte un niveau de parking complétement hors-sol sur la façade avale, celui-ci devra être à l'aplomb strict de la façade supérieure qui le surmonte (voir croquis ci-contre).



AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Diverses

- En secteurs Uab, Uac et Uad, pour les bâtiments présentant une longueur de façades en vue frontale de plus de 20 m, les rives de toitures doivent être différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques d'égout de toitures allant de 30 cm à 1 m, par séquence de 3 à 15 m de longueur de bâti.

- Hauteur Sous Plafond (HSP) des locaux à destinations économiques (activités et services) imposés en RDC par le plan graphique (pièce 3.1 – linéaire de façade de vitalité économique et services) :
  - HSP ≥ 3,50 m en secteurs Uaa et Uba ;
  - et HSP à faire varier entre 3 m et 3,80 m en secteurs Uab, Uac, Uad, dans le seul but d'asservir l'altimétrie RDC desdits locaux au profil en pente des espaces publics ou communs (si pente≥ 6% et bâti ≥ 15 m de longueur) qui les longent.

- Implantation altimétrique :
  • sauf en secteur Uaa (centre village) : toute façade de construction longeant un espace public en pente (trottoir, promenade, placette, voie publique) devra être divisée en blocs décalés, de manière à ne jamais, dans leurs niveaux RDC, se retrouver extradossée de plus de 0,50 m par rapport au profil longitudinal desdits espaces en pente qui la jouxtent.

Article Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Conformément à l'article R111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU, et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

- Sont interdits :
  - Toute finition de revêtement ou élément de façade plastique (ou dérivé) ou factice pour les gouttières, corniches, enseignes, consoles… ; ainsi que les menuiseries ;
  - Les volets à écharpes,
  - La couleur « blanc pur » pour les enduits de façade, comme pour les volets battants. Les couleurs criardes ou vives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;

Dispositions particulières

Volumes

- Sur les versants et terrains en pente, l'implantation des constructions doit se faire parallèlement aux courbes de niveau.

- Les corps des bâtiments présentant une longueur de plus de 40 m devront se créer par blocs architecturalement distincts et suivre altimétriquement et graduellement le profil longitudinal des voies ou autre aménagement commun contigu existant ou à créer.

Façades

Généralités

- Pour reprendre les gabarits et la typologie des façades des villages de la région, toute conception de bâtiments doit s'attacher à produire des façades en séquences verticales alternées et en différenciation de couleurs de longueurs différentes pouvant aller de 4 à 15 m, choisies dans des gammes « ton pastel ».

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les façades seront également rythmées par des décalages en toiture et par des retraits ou des saillies de quelques centimètres à quelques mètres (voir article 10, les décrochements pour loggias, galeries en attiques, balcons sont autorisés). Certaines travées verticales, portant des combles en surélevés, sont ponctuées d'oculis ou de fenestrons, d'une fresque peinte ou d'une modénature architecturale en décor sous génoises.
- Pour les façades, il est recommandé dans la hauteur du RDC un soubassement présentant une modénature donnant l'impression d'une assise renforcée, pour former un ordonnancement reprenant « socle/corps/couronnement ».
- Des couverts, formant rue couverte, peuvent s'installer librement hors polygone devant les activités imposées des RDC (article Ua2), sous condition que ces couverts présentent d'une part une profondeur de 2,50 m et d'autre part qu'ils respectent les reculs imposés sur voie.
- Chaque bâtiment doit obligatoirement dans son vocabulaire architectural de façade comporter des références aux ouvrages en pierres des bâtiments anciens du centre village (encadrement de portes, chaine d'angle, moulure, linteau, parties de façades recouvertes de pierres appareillées...).
- Les portes d'entrée sont singularisées du reste de la façade par des encadrements en pierres ou à bossage.
- Les façades de type verre et métal sont ponctuellement autorisées sous conditions :
  - d'être épurées ;
  - et de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture globale du bâtiment en combinant modernité et vocabulaire architectural traditionnel local.

Façades enduites

- En dehors des façades traitées en pierres apparentes, les enduits de finition des façades, teintés dans la masse, doivent être aussi lisses que possible, voire frottassés fins et réalisés à base de chaux naturelle sur support de mortier bâtard ou sur sous-enduit monocouche adapté, dont la teinte est choisie dans des gammes « ton pastel ».
- Les façades peuvent recevoir un décor-peint, des ouvertures en trompe l'œil, des panneaux décoratifs.
- Les parties de façades cannelées à bossage continus sont marquées par une chaine d'angle affirmée en extrémité.

Modénatures (décor, encadrement, bandeau, corniche, chaîne d'angle, bossage...)

- Elles sont différenciées des parties courantes de façades par leurs couleurs, des motifs et/ou matériaux.
- Les façonnages en bossage sont intégrés dans la masse du mur et conçus avec des cannelures faisant minimum 3 cm de largeur et 1 cm de profondeur.

Ouvertures

- Tous types d'ouvertures sont autorisés (rectangulaire, à linteau, cintrée, en arc segmentaire ou à plein cintre), avec toutefois une préférence pour l'ouverture rectangulaire.
- En dehors des grandes baies des pièces principales, les portes-fenêtres et les fenêtres sur allèges sont de dimensions plus hautes que larges.
- Les volets sont recommandés dans les pièces de vie principales, comme suit :
  - les grandes baies ($\geqslant$1,20 m) équipées de volets roulants ou coulissants en aluminium laqué de couleur ;
  - les portes-fenêtres et fenêtres sur allèges équipées de volets battants à lames pleines, voire persiennés, en bois ou en aluminium laqué de couleur,
  - toutes les menuiseries extérieures sont en harmonie de couleurs avec les teintes du paysage provençal .
- Les voutes, arcades, linteaux… de porches, de portes d'entrées, de galeries, de loggias … devront avoir, en RDC ou RDJ une épaisseur minimale vue de 30 cm, et dans les étages de 25 cm.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Loggias

- Les terrasses-loggias doivent être incluses en totalité en renfoncement de la façade, avec une profondeur minimale de 1,20 m. Elles peuvent être partiellement prolongées par un balcon débordant. Lorsqu'elles ne sont pas prolongées par un balcon, les loggias, dans leur partie ouverte en façade, doivent être fractionnées verticalement par des meneaux en maçonnerie, bois ou métal, et conçus pour éviter l'empilement systémique au fil des étages d'ouvertures en baies libres de différentes dimensions. Les terrasses-loggias doivent être dissociées entre elles, la juxtaposition de 2 loggias maximum est exceptionnellement admise sous condition d'être conçues de manière à supprimer tout vis-à-vis entre logements. Les séparations minces entre loggias ou terrasses tropéziennes sont interdites.
- Elles peuvent être équipées pour partie de résilles « moucharabieh » d'occultation en métal préformé.
- Les éventuelles parties de garde-corps en maçonnerie des loggias ou de balcons doivent être surmontées, pour au moins 1/3 de leur hauteur, d'un garde-corps partiel en fer forgé, en métal préformé ou en matériaux translucides.

Balcons

- sont interdits : les balcons filants et les garde-corps pleins en maçonnerie toute hauteur.
- Les balcons et leurs acrotères dans leur conception doivent rejeter toute idée de systémisation répétitive et adopter au contraire des formes et vocabulaires architecturaux différents selon les séquences de façades.
- Tous les balcons, qu'ils soient devant une pièce principale ou en prolongement d'une loggia sont limités à 1,20 m de porte-à-faux, et doivent majoritairement reposer sur des consoles d'appui variées en ferronnerie ou en béton mouluré donnant une impression de support renforcé.
- Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de trois baies. Ils doivent être étroitement intégrés aux façades, en surplomb sur l'axe d'une baie, d'une arcade, d'une devanture ou d'une porte d'entrée.
- Toute arase d'acrotère de balcons ou de loggia doit présenter une pente vers l'intérieur, si elle n'est pas capotée d'une couvertine adaptée.
- Toute sous-face de balcon doit être équipée de larmiers protecteurs (coulures).

Toitures

Généralités

- Les toitures sont réalisées majoritairement en tuiles canal, en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes. Le sens du faitage devra s'installer majoritairement dans le sens des courbes topographiques.
- Toute solution pour trouver de l'éclairement en partie haute du bâti ou en cœur d'îlot est admise.

Forme des toitures

- En dehors d'éventuelles et très minoritaires parties de toitures-terrasses, les toitures tuiles sont de forme et d'altimétrie variées, et doivent avoir une pente comprise entre 22% et 26%.
- Dans tous les cas, la hauteur maximale du faîtage par rapport à l'égout du toit est limitée à 1,80 m.
- Les éventuelles et ponctuelles parties de toitures-terrasses non accessibles doivent être traitées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement de surface paysager, intégrant tous les édicules de cheminées et autres édicules techniques.
- Les terrasses tropéziennes en toit ouvert sont autorisées sous condition d'être encadrées par une toiture-tuiles en ceinture.

Zinguerie

- La récupération des eaux pluviales est obligatoire par des chenaux intégrés dans la toiture ou par gouttière pendante, à condition que les raccordements de chute entre gouttières des différents niveaux soient toujours verticaux.
- Les gouttières et descentes sont réalisées en métal (zinc, cuivre ou aluminium) sous conditions d'être de forme traditionnelle (profil incurvé en demi-cercle pour les gouttières et section cylindrique pour les descentes).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les pieds de chute (dauphin) sont réalisés en fonte ou en acier.

Dépassés de toiture, génoises, corniches moulurées ou bandeaux

- Les génoises doivent être réalisées en tuiles canal en terres cuites et posées à minima sur un rang de feuillet d'épaisseur minimale de 2 cm, ou sur un bandeau filant en surépaisseur par rapport au nu de la façade, le tout respectant des proportions traditionnelles ; pour toutes génoises horizontales, les deux rangs minimum sont obligatoires.
- Dans le cadre du séquençage des façades, éviter la génoise en continue de manière à alterner en discontinu génoises et corniches maçonnées moulurées ou ouvragées.
- Sur les façades-pignons vues, les rives de toitures doivent être en débord et former protection, soit en tuiles posées sur un rang de génoises, soit sur un bandeau architectonique.
- Tout débord de dalle, non couvert de tuiles, formant casquette ou couronnement au sommet d'un bâtiment ; ainsi que tout bandeau architectonique et corniche de façade, doivent être équipés d'une couvertine et d'un larmier de protection anti-coulures.

Acrotères ou garde-corps en maçonnerie

- Sont interdits : Les relevés d'étanchéité en bitume armé apparents
- Tout mur parapet de garde-corps, réalisé en pierres vues ou en maçonnerie pleine, doit être d'une part d'égale épaisseur à un mur de pierres double face et d'autre part coiffée d'une épaisse couvertine pierres ou maçonnée, moulurée en débord du mur
- Pour les balcons et acrotères de terrasses accessibles, l'arase supérieure de l'acrotère doit être réalisée en légère pente vers l'intérieur du bâti. Tout acrotère de toitures-terrasses-est équipé d'une couvertine, posée en pente vers l'intérieur du bâti.

Ouvrages divers en toitures

- Sont interdits les conduits de fumée métalliques.
- Hormis les souches de cheminées et de ventilation, il ne doit être réalisé aucun édicule technique apparent ou en surélevé, par rapport au volume général de la toiture.
- Les antennes paraboliques ou hertziennes collectives, les antennes de téléphonie mobile sont autorisées, sous condition d'être intégrées ou masquées par des artifices architecturaux adaptés.
- Les systèmes-capteurs photovoltaïques devront s'installer prioritairement sur les toitures et le cas échéant s'intégrer harmonieusement sur les façades exposées au soleil.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- Leur installation est obligatoirement sans débord du nu des façades, et ils sont intégrés et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux ; ou dans les menuiseries des baies, où seules peuvent apparaître les grilles de ventilation de ces appareillages.
- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, …) doivent être encastrés dans les murs et dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être le plus intégré et discret possible.

Locaux techniques (cabines, coffrets…)

- Sont interdits les locaux ou coffrets techniques en saillie des façades ou en débord sur le domaine public
- Les coffrets compteurs des compagnies concessionnaires nécessaires aux constructions sont inclus dans des placards incorporés aux façades des bâtiments. A défaut, ils sont installés sans débord sur le domaine public dans un mur de clôture ou de soutènement ouvragé. Tout coffret-compteurs doit d'une part s'installer à l'alignement futur sans débord sur la clôture, et d'autre part être incorporé dans un sarcophage de protection en béton.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les aires de dépôts conteneurs collectifs sont équipées par une ferronnerie d'encadrement sur 3 cotés, surmontée d'une treille métallique végétalisée.
- Antennes-relais de téléphonie mobile sur pylônes : elles doivent s'inscrire dans le site, sans porter atteinte au caractère des lieux environnants et pour ce faire comporter un habillage végétal synthétique ou tout autre artifice de nature à les intégrer au mieux dans le paysage.

Boutiques et devantures commerciales

- Sont interdits en rez-de-chaussée, les rideaux métalliques pleins
- La porte d'entrée doit être centrée et encadrée de part et d'autre par les vitrines.
- Une devanture ne peut être installée à cheval sur deux façades différentes ou sous un angle de façade d'étage posé sur un linteau. Il convient de maintenir au minimum 60 cm de façade apparente de chaque côté de la devanture, et de rester en cohérence avec l'ordonnancement des ouvertures d'étage.
- Deux types de devantures sont autorisés :
  la devanture en feuillure : vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur ; vitrine positionnée en retrait de 30 cm minimum par rapport au nu extérieur du mur ;
  • la devanture en applique, qui présente une baie vitrée intégrée en creux, dans un ensemble comprenant des panneaux menuisés et moulurés en soubassement, en encadrement et en bandeau supérieur recevant l'enseigne est limité à un débord de 20 cm par rapport au nu de la façade.

Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixes destinés à la publicité par affiches.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis, après autorisation.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects.
  ↳ Les préenseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas, ces ouvrages en saillies, lorsqu'elles sont positionnées en drapeau, ne peuvent excéder 80 cm à compter du mur de façade.

Murs de soutènement, talus

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout mur béton ou d'agglo enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen non appareillé. Lesdits murs en pierres sèches devront être espacés d'au moins 2,50 m afin de former des restanques-jardin de pleine terre.

Clôtures

- Sont interdits sur toute voie publique les brises-vues, colorés ou pas, ou formant motifs colorés posés sur grillages ou autre formant écran (canisse plastique, paravent tissu, bâche d'occultation).

  Les brises-vues de balcons sont autorisés en tissu uniquement, et sous condition d'avoir faire une demande en mairie et d'un accord préalable obtenue en assemblée générale de copropriété.
- Les murs mitoyens : hauteur maximum 1,40 m, autorisés sur les seules limites séparatives aboutissant aux voies, sous conditions soit d'être élevés en murs de pierres sèches double face ou d'être réalisés en agglo ou en béton recouverts sur les deux faces du mur par un parement de pierres ; et d'être équipés en nombre et dimensions suffisants de barbacanes laissant passer les eaux pluviales et la petite faune sauvage.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité devant les prises d'accès sur voies publiques.

- Les clôtures sur rue doivent respecter les conditions suivantes :
  - le mur-bahut réalisé en pierre vue sur la face rue ou en maçonnerie pleine d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ;
  - coiffé d'une épaisse couvertine pierre ou maçonnée moulurée en débord du mur ;
  - le tout, surmonté d'une grille ajourée en ferronnerie d'art, ou claustras à motifs décoratifs préformés en métal ;
  - les haies de feuillage artificiel de qualité sont tolérées sur les seules limites donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.
  - la sobriété et l'harmonie est recherchée.

Article Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. La configuration minimale d'une place de stationnement est :
  - automobile : 2,50 x 5 m ;
  - deux-roues motorisé : 1,25 x 2,50 m ;
  - vélo : 0,75 m² ;
  - véhicule de livraison : 2,80 x 7,50 m ;
  - box fermé : 2.80 x 5 m
  - voie de circulation de parking souterrain : voie de minimum 5,50 m de large, augmentée pour les parkings de plus de 10 véhicules de la libre possibilité de circulation de 6 m entre poteaux de structure porteuse.
  - places visiteurs réalisées en extérieur en bordure de voies, soit longitudinalement (place de 3,30 x 5 m) ; soit en épi ou perpendiculaires (place de 2,50 x 5 m) avec un accès facilité et sécurisé.
- La division d'un immeuble ou d'un logement existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de réalisation d'aires de stationnement. Ainsi, toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient.

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues et les vélos, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet. Les manœuvres de retournement doivent pouvoir s'effectuer aisément et en toute sécurité à l'intérieur de la propriété. Les espaces de stationnement des vélos doivent être visibles, sécurisé et dotés d'un accès facile et accessoirement protégés des intempéries.

- Véhicules électriques : Conformément au décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 pour toute nouvelle construction à destination d'habitation équipée d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge de véhicules électriques et hybrides doivent être installées, avec un nombre de places dédiées variant en fonction de la capacité et du type de stationnement (un point double de recharge par tranche de 20 places avec accès PMR).
  Voir également les mesures imposées au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020 et du décret 2021-872 du 30/06/2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situés dans des bâtiments résidentiels ou non, et neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10.
- Vélos : Voir mesures au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020, du décret n°2021-872 du 30/06/2021, du décret n°2022-930 du 25/06/2022 et de l'arrêté du 30/06/2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et R113-11 à R113-17 du CCH.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Conformément à l'article L 151-33 du CU : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ».*
- Toute voie de circulation interne à une opération desservant plus de 8 logements, ainsi que toute aire de stationnements doivent être bordées parallèlement d'un cheminement piéton formant liaison entre l'espace commun et l'entrée des bâtiments.
- Tout immeuble collectif comportant trois niveaux à gravir depuis le niveau de sous-sols parking doit avoir un ascenseur desservant tous les niveaux de plancher depuis ce niveau bas.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

Stationnement automobile :

- 1,5 place par logement de moins de 30 m²,
  2 places par logement de 30 à 79 m²,
  3 places par logement de 80 à 120 m², et proportionnellement au-delà,
  sachant que toutes ces places doivent être réalisées en sous-sol des bâtiments et que les places commandées (en enfilade par deux) sont limitées à 30 % du nombre de grands logements (3 pièces et plus).
- Places visiteur par logement, comme suit :
  - de 0 à 18 logements : 0,50 place visiteur/logement ;
  - de 18 à 36 logements : 0,70 place visiteur/logement ;
  - plus de 37 logements : 0,80 place visiteur/logement.

Stationnement deux-roues motorisé : 1 place en sous-sol par tranche complète de 5 logements.
Stationnement vélo : 0,3 m² par logement, et au minimum un local dédié de 3 m².

Pour les logements comptabilisés au titre de la loi SRU :

Stationnement automobile:

- 1 place minimum par logement ; et la totalité des places imposées en sous-sol des bâtiments.
- 1 place visiteur par tranche complète de 5 logements en extérieur.

Stationnement (recommandé) deux-roues motorisé : 1 place en sous-sol par tranche complète de 5 logements.
Stationnement (recommandé) vélo : 0,3 m² par logement, et au minimum un local dédié de 3 m².

Pour les constructions à destination de commerces, de bureaux et services, d'artisanat :

Stationnement automobile :

- 1 place par 60 m² de surface de vente ou d'activités (hors réserves, locaux techniques, de stockage, hors mezzanine…) ;
- 1 place minimum dédiée aux livraisons pour toute SDP de plus de 600 m² de surface d'activités.

Stationnement deux-roues motorisé : 1 place minimum par tranche complète de 250 m² de SDP.
Stationnement vélo : 1 place par tranche complète de 250 m² de SDP.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme :

- 1 place de stationnement automobile par chambre ou unité d'hébergement.

Pour les maisons de retraite :

- 1 place de stationnement automobile minimum pour 3 lits, à créer pour au moins 50 % en sous-sol des bâtiments.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Pour les résidences Seniors :

- 1 place de stationnement automobile minimum par logement, à créer en sous-sol des bâtiments et 0,25 place visiteur par logement en extérieur.

Pour les « habitats alternatifs : partagés, dédiés ou inclusifs » :

- 0,75 place de stationnement automobile par chambre, à créer en sous-sol des bâtiments,
- 0,25 place visiteur par chambre, à créer en extérieur.

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

** haute futaie = circonférence de tronc de 40 cm (diamètre de 12 cm), et H ≥ 2,50 mètres sous le houpier.*
** arbre remarquable = diamètre de 50 cm (mesuré à minimum 1.50 m de la base du tronc) et H ≥ 3 m.*

- Les espaces de jardins non artificialisés, d'aménagements paysagers et de jardins publics sont identifiés dans les OAP (pièce 3.1) et/ou les plans de zonage sous la trame des terrains cultivés ou espaces non bâtis (article 13 du titre I) et doivent être respectés par les constructeurs.

- Les espaces libres doivent comporter des aménagements végétaux visant la création d'espaces verts de qualité, comprenant à minima 1 arbre de haute futaie* pour 100 m² d'espaces libres.

- Sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens :
  - tout arbre de haute futaie* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence méditerranéenne ;
  - *En secteurs Uac, Uad,* hors polygone d'implantation, tout arbre de haute futaie* défini comme un élément remarquable* doit être préservé.

- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le territoire communal public ou privé.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.

- Les haies formant ou doublant une clôture sont constituées de plusieurs espèces végétales locales : haies vives d'essences florifères méditerranéennes mixtes et variées de 3 à 4 variétés imposées. Les clôtures sans murs et sans grillage, uniquement constituées de végétaux, sont fortement conseillées.

- Le long des voies, intercalés entre les stationnements en bande, il doit être planté des arbres de haute futaie*, cadencés de manière équidistante, sans jamais être espacés de plus de 12 m.

- Les espaces dédiés au stationnement font l'objet d'un aménagement paysager se traduisant par :
  - la recherche du maintien de la végétation avoisinante, si préexistante ;
  - la mixité et la variété des espèces plantées : strate herbacée et arbustive, dont au moins un arbre de haute futaie* pour 75 m² d'espace de stationnement.
  - la répartition régulière d'une végétation de haute futaie sur l'intégralité de l'espace de stationnement.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Ua.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366.

Article Ua.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

- Pour les constructions neuves et les rénovations, la notice descriptive du projet doit démontrer que l'usage des énergies renouvelables est favorisé.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée, à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne produire aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Dispositions particulières

Constructions existantes

Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs. Voir le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Constructions neuves et extension

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être optimisée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :
  - orientation des façades et des surfaces extérieures (le solaire passif privilégié)
  - couleurs claires des façades et des surfaces extérieures,
  - dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations,
  - isolation par l'extérieur ou par l'intérieur par composition des murs avec isolation thermique renforcée,
  - capteurs solaires, etc…

Article Ua.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves pour la mise en place d'infrastructures d'accueil de réseaux de télécommunication en fibre optique est obligatoire pour toute nouvelle construction, y compris les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone Ub

Caractère de la zone *(Extraits du rapport de présentation)*

Cette zone située dans la proximité des routes départementales et du cœur du village représente ***la zone de « blotissement »****. Elle vise à la reconversion et à la mutation douce des zones pavillonnaires situées en centre village et le long des routes départementales, afin d'éviter, d'une part, le phénomène de division/construction à la parcelle, et, d'autre part le foisonnement anarchique d'un urbanisme désordonné. Cette zone Ub comprend deux secteurs :*

- *Le secteur Uba : ayant pour vocation principale d'accueillir essentiellement des constructions autres que des pavillonnaires pour former des nouveaux ilots de quartier d'habitations avec une variété des typologies, à savoir :*
  - *« **immeuble villageois** » (R+2) pouvant comprendre plusieurs logements ;*
  - *« **mas de ville** », petit collectif (R+1+ mansarde) pouvant comprendre plusieurs logements (maximum 12 logements) ;*
  - *« **maisons de village accolées**» par trame de longueur variable (R+1+mansarde) ne comportant qu'un seul logement dans son élévation.*

  Les diverses règles applicables à chaque catégorie induisent un gabarit différent et une densité croissante de la maison de village à l'immeuble villageois.

- *Le secteur Ubb : se singularise au travers de petites poches de constructibilité destinées à des* ***maisons de village accolées en mixité avec des mas de villes*** *(petits collectifs en R+1 de 12 logements maximum) pour les plus grandes opérations.*

Ces deux secteurs ont pour objectifs de développer ***une composition urbaine maitrisée, formant des ensembles bâtis organisés entre et autour d'espaces de proximité****, tels que : jardins publics, trottoirs, parkings, cours plantées communes, jardins privatifs….*

De nouveaux quartiers qui viennent s'inscrire en suivant le tracé des chemins existants, tout en multipliant la création de cheminements, tous maillés et associés à de nouvelles voies publiques ou privées en reliance entre les différents ilots et le centre du village. Ces mutations de quartiers, dont la conception structurée s'inspire de celles des villages de la région, viennent se poser sur les terrains actuellement occupés par l'habitat pavillonnaire individuel.

Dans la quête d'une architecture simple et pratique, les ilots de constructions sont autorisés dans le cadre recherché d'un vocabulaire architectural de belle facture*, composé de façades s'enchainant dans une alternance de coloris clairs.*

En zone Ub, la mutation urbaine sera desservie par des voies requalifiées ou nouvelles, agrémentés d'espaces publics ou privés de qualité*. Il* ***est imposé la protection des espaces verts, la création de places de stationnement le long des voies ainsi que le recalibrage des voies est obligatoire afin d'assurer pacifiquement et facilement la fréquentation automobile****.*

Les OAP, sur cette zone Ub, doivent permettre :

- ***de rechercher la beauté et l'harmonie*** *des formes et des volumes à construire comme un enjeu essentiel de la composition urbaine ;*
- ***d'affirmer et de bâtir un environnement de haute qualité paysagère*** *;*
- ***de prévoir des connexions multiples et faciles*** *entre les lieux d'habitation et les espaces publics (en évitant les traversées dangereuses) ;*
- ***de prolonger les cheminements et les secteurs piétonniers****,* ***mais aussi d'en créer de nouveaux****, combinés avec des placettes, squares, parcs de jeux accessibles à tous (en équipant ces lieux de tables et bancs) ;*
- ***de fabriquer des zones de vitesse restreinte*** *(zone 30) ;*
- ***de créer des parkings souterrains*** *directement reliés aux habitations ou inclus dans les bâtis ;*
- ***de créer des lieux dédiés et visibles pour le stationnement des deux-roues*** *;*
- ***d'aménager des aires de stationnement en surface le long des voies existantes ou à créer*** *;*
- ***de s'interdire le développement de logements (2 pièces et plus) en mono-orientation****, si celle-ci est peu ou mal ensoleillée (Nord + altimétrie basse + logements encaissés – caractéristiques cumulées).*
- ***de conserver un maximum d'espaces verts****.*

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Ub.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub.2 sont interdites.

Article Ub.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :
  - Les constructions à destination d'habitation.
  - Les constructions à destination de bureaux.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidences hôtelières ou de tourisme, maisons de retraite, résidences Seniors, résidences d'habitat partagé inclusif.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
  - Les ICPE soumises à déclaration.
  - Les aménagements et les constructions à destination de stationnement.
  - Les aires de jeux et de sports.
  - Les piscines (limitées à 60 m² et 60 m^3) et les spas (limités à 15 m² et 8 m² si complémentaire à une piscine).
  - Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers.

- Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les dispositions du PPRIF.
  - Les intentions générales et particulières définies aux OAP (pièces 3), notamment :

    - les zones aedificandi au sein desquelles toute construction nouvelle doit majoritairement s'implanter (identifiées aux OAP-pièce 3.1 et aux documents graphiques-pièces 4.2),

    - et la programmation de l'OAP comprenant la temporalité des différentes phases de croissance du développement villageois, ainsi que leur constructibilité (phases et densités, OAP-pièce 3.1).

    Toutefois, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux exceptions prévues dans les dispositions générales (article 39), à savoir :

    - équipements d'intérêt collectif/services publics,
    - logements sociaux (L 302-5 du CCH), pour les terrains grevés d'une SMS, sous réserves qu'ils constituent minimum 50 % du nombre de logements réalisés et qu'ils soient conçus en imbrication avec au moins un équipement de superstructure d'intérêt général (salle de sport, bibliothèque, salle associative, etc...) dans le cadre d'une même opération et/ou par volume bâti,
    - sous-sols,
    - parkings souterrains des bâtiments,
    - loggias,
    - balcons en aplomb des façades,
    - piscines-spas,
    - placettes,
    - aménagements d'aires de jeux et assimilables,
    - extensions mesurées des constructions existantes et leurs annexes
    - installations techniques et/ou de petites dimensions,
    - murs de clôture,
    - ainsi que les constructions ne formant pas bâtiment.

  - L'extension mesurée (non compris les changements d'affectation ou de destination des volumes existants) des constructions existantes est autorisée une seule fois (par logement existant) et limitée à 20 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Leurs annexes ne constituant pas de la SDP (garage) sont limitées à 30 m².
  - Les extensions mesurées et les annexes d'habitations (notamment les garages) doivent être intégrées à la construction principale (les garages intercalés « en dent creuse » ou en bandes entre deux constructions sont interdits).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- En sus, toute construction (nouvelle, extension ou changement d'affectation/de destination) devra respecter les articles 3 à 16 du présent règlement de zone.
- Les obligations de mixité sociale identifiées aux documents graphiques (pièces 4.2) et détaillées dans la liste de « Mixité sociale » (pièce 4.1.3).
- Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers s'ils sont nécessaires au bon aménagement recherché dans la zone.
  En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées. Dans une bande de recul de 5 m de toutes limites séparatives, les remblais en surhauteur par rapport au terrain existant des propriétés voisines sont interdits.
- Les constructions à destination de stationnement qui sont enterrées, ont pour condition expresse que les parties de sous-sols ou niveaux enterrés, situées hors de l'emprise émergeante des bâtiments, soient :
  - sous une dalle recouverte d'un minimum de 1 m de terre végétale, capable d'accueillir des arbres de haute futaie, et aménagée en jardin ;
  - ou sous une dalle aménagée minéralisée, sous condition qu'elle soit à usage commun (public ou privé, tels que parvis, place, placette, trottoir, voie de circulation, rue piétonne, venelle…) ;
  - En cas de terrain en pente, toute partie de sous-sol émergente hors immeuble, quelle que soit son utilisation, ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur hors-sol par rapport au TN, y compris le cas échéant hauteur de terre végétale (article 10) ; avant dissimulation par création d'une terrasse-restanque en terrain aménagé
  - Les jardinières créées posées sur dalles des sous-sols ou niveaux enterrés ne doivent pas être extradossées, tout comme le niveau fini du sol reconstitué sur dalles aménagées ou recouvertes de terre végétale par rapport à tout premier niveau de plancher d'habitation ou d'activités.

- Pour les terrasses privatives de chaque logement situé en rez-de-jardin :
  - leur emprise en surface ne doit pas être supérieure à 25 % de la surface du logement, avec un maximum de 25 m². Si leur sol n'est pas perméable, cette minéralisation devra être prise en compte au titre du bassin de rétention des eaux pluviales ;
  - dans tous les cas, le niveau fini du sol reconstitué de ces ouvrages ne doit pas se trouver extradossé par rapport au niveau de plancher de l'habitation ou des locaux les plus proches.

- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes : leur implantation doit respecter toutes les normes nationales de distance par rapport aux cours d'eau, établissements de petite enfance, de soins, scolaires, sportifs ; toutes les règles d'alignement et de recul sur voiries du PLU et être à plus de 15 mètres de tous logements individuels.
  Leur installation est limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies.

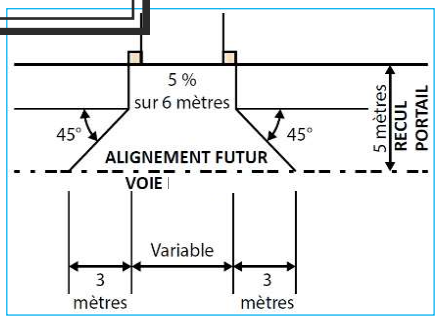
- Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, allant jusqu'à 8 m de part et d'autre des cours d'eau pour les vallons classés (voir règlement de la gestion des eaux pluviales de la CASA), à partir du sommet des berges (dûment démontré par un plan topographique d'état des lieux) ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Les constructions en aggloméré de ciment ou murs béton ayant eu pour conséquence de réduire le lit majeur du cours d'eau ne sont pas considérées comme berges existantes. Dans ce cas, le recul imposé est de 12 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter à minima une prise d'accès automobile sécurisée sur voie publique ou privée.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles de prise d'accès ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules.

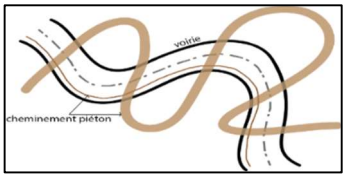
AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024



- Toute création ou modification d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics et présenter obligatoirement des pans coupés de visibilité de 3 m de longueur formant un angle à 45 ° s'ouvrant largement sur toutes les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements (voir croquis ci-contre). La pente de cet accès doit être de 5 % maximum sur les 6 premiers mètres, à compter de la prise d'accès par rapport à l'alignement futur de la voie existante ; avec un maximum de 15 % sur le reste du linéaire.
- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).

Voirie

- L'OAP Déplacements (pièce 3.2) précise les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer.
- Toute voie à créer ou à prolonger, qui dessert plus de 5 logements, doit si elle forme impasse :
  - être aménagée dans son extrémité d'une plateforme de retournement dûment dimensionnée permettant aux véhicules de secours et de services publics de faire aisément demi-tour ;
  - ou être de préférence prolongée jusqu'à la limite de l'unité foncière pour être le cas échéant raccordée en bouclage à toute voie publique ou privée la plus proche, afin de créer un maillage routier utile à renforcer la bonne sécurité et la desserte des quartiers par les véhicules de secours et de services publics.
- Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou aux niveaux non habitables affectés au stationnement doivent être les plus discrètes possibles, et faire l'objet d'une intégration paysagère, sans jamais s'installer en tranchée ouverte en pied de façade principale. Elles doivent présenter en départ de rampe, une pente maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres, et un maximum de 16 % sur le reste du linéaire. Dans leur débouché sur voirie, elles doivent comporter des pans coupés de visibilité au même titre que toute prise d'accès automobile sur voie publique.
- Afin d'améliorer la sécurité routière, la conception des nouvelles voies ou la requalification des voies existantes se doit de fabriquer des zones de vitesse restreinte à 30 km, avec des traitements de sol et des configurations de voie adaptées.
- Sur terrains pentus, pour les voies en pente de plus de 8 %, un des deux cheminements piétonniers est dissocié de la voie dans le but d'une part d'obtenir une réduction du pourcentage de pente et d'autre part d'assurer une meilleure adaptation sur terrain naturel et pour cela être aménagé selon les caractéristiques suivantes : développement en longueur et largeur minimale de 1,60 m (voir croquis ci-contre).



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

Eau potable

- Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable (AEP).

Assainissement

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ravines à sec, cours d'eau, et le réseau pluvial est interdite.

  - Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités par le règlement du service public d'assainissement collectif.

  L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et/ou d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

▪ A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le dispositif d'ANC doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration , à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

- Pour les ICPE autorisées et les établissements à destination d'artisanat, tout rejet dans le réseau public est soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, l'article 4 du règlement du PLU définit d'une part les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et son ruissellement ; et d'autre part les installations nécessaires de collecte, stockage, rétention, percolation, ou raccordement au réseau public des eaux pluviales.
- En matière de gestion des eaux pluviales (écoulement forts et ruissellements) et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le territoire communautaire, et prendre en compte l'article 36 des dispositions générales du présent règlement.
- Chaque nouvelle emprise au sol (de plus de 20 m², et en deçà lagunage encouragé) devra être accompagnée d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m^3) par m² imperméabilisé. Cet ouvrage de rétention est soit dissimulé/intégré à l'architecture du bâtiment, soit enterré, soit paysagé (noue d'infiltration en pleine terre).
- De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol (nouvelle ou extension) est de plus de 100 m², en amont de cet ouvrage de rétention s'ajoute, pour l'arrosage des espaces verts imposés, la création d'un réservoir de stockage des eaux de pluie (techniquement et architecturalement bien positionné) d'une contenance minimale de 10 litres par m² d'emprise au sol.

Eaux de piscines, spas

- Les eaux de vidange doivent être éliminées comme des eaux pluviales ; et sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées, après ajutage et neutralisation du chlore, par percolation dans le milieu naturel sur la parcelle ; sans jamais produire d'écoulement sur le domaine public ou sur les parcelles avoisinantes. En cas d'impossibilité technique, la vidange doit être faite par pompage d'un camion-citerne d'une société spécialisée. Se référer aussi aux règlements d'assainissement (AC et ANC) et d'eaux pluviales de la CASA.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles (tout à l'égout ou ANC).

Autres réseaux

- Toutes les installations nouvelles de branchement aux réseaux publics doivent être réalisées en souterrain, et les locaux techniques liés particulièrement intégrés.
- Stockage des ordures ménagères : toute construction doit avoir des locaux intérieurs dédiés adaptés à la gestion de la collecte et du tri sélectif. En sus, pour répondre aux modalités de la collecte, des emplacements de dépôt extérieur dédiés doivent être positionnés, en concertation avec le gestionnaire du service, en limite des voies ouvertes à la collecte, sans jamais empiéter sur les trottoirs, voiries et autres espaces publics communs.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Ub.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n°2014-366.

Article Ub.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent s'inclure dans les polygones d'implantation imposés aux plans graphiques (pièces n°3.1, n°4.2), sauf exceptions prévues à l'article 2 de la zone. Ces dernières doivent, néanmoins, à minima respecter l'alignement futur des voies défini aux OAP.
- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières

- Les piscines et les spas (plages comprises) et aires de jeux/sports doivent s'implanter à ≥ 5 m de l'alignement futur des voies publiques ou du bord de la voie privée existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2).
- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.
- Pour assurer la porosité du parcellaire à bâtir et relier entre eux deux espaces publics existants ou à créer (chemins, rues, placettes…), et dès lors qu'une nouvelle construction voit son polygone de constructibilité s'adosser à une construction existante, un passage en venelle d'une largeur minimale de 2 m doit être créé entre le bâti voisin existant et la nouvelle construction. Cette venelle peut être traitée en passage couvert, dans ce cas celui-ci peut être surmonté au maximum par un niveau d'étage. Ledit passage couvert peut varier de 3 à 10 m de longueur, sous conditions de présenter :
  - une HSP minimale de 3 m, si longueur de 3 à 5,99 m,
  - une HSP minimale de 4 m, si longueur de 6 à 10 m ;
  - Un traitement décoratif de sol (pavage pierres) et de plafond (voute cintrée, voute d'arrête, faux-plafond habillage poutres et solivettes bois …).
- Tout bâtiment situé à l'angle de voies ouvertes à la circulation automobile doit comporter un pan coupé à 45° d'une longueur de 3 mètres minimum, installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé), et doit faire l'objet d'un traitement et composition artistiques porteurs d'identité architecturale. De plus, tout angle de bâtiment jouxtant une venelle piétonne doit dans sa configuration marquer un déport d'élargissement en l'entrée et sortie de la venelle.
- Les clôtures situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile doivent comporter, au droit de l'alignement futur de la voie, un pan coupé à 45° d'une longueur de 5 m minimum installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé).
- Pour les voies publiques par rapport à l'alignement futur et pour les voies privées desservant plus de 5 logements par rapport au bord de la voie existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2) :
  - Le portail d'entrée de véhicules, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 5 m ;
  - Le portail d'entrée piétons, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 1,50 m.

Article Ub.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales, en tous secteurs :

- Les constructions nouvelles doivent s'inclure dans les polygones d'implantation imposés aux plans graphiques (pièces n°3.1, n°4.2), sauf exceptions prévues à l'article 2 de la zone.
- Les extensions mesurées et les changements de destination/affectation des bâtiments existants doivent se situer à plus de 3 m des limites latérales et à plus de 5 m des limites de fond de parcelle.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les annexes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les reculs suivants :
  - ≥ 0,90 m pour les abris couverts non clos (ajourés sur au moins 3 côtés) servant au stationnement ;
  - ≥ 3 m pour les autres annexes ;
  - ≥ 5 m pour les aires de jeux/sports, les piscines et les spas (plages et local technique compris, celui-ci devant être soit intégré à une annexe, soit enterré ; et dans tous les cas insonorisé).

Dispositions particulières

- Tout bâtiment (nouveau ou extension) doit s'implanter en respectant les reculs minimaux suivants (* H= Hauteur du terrain aménagé à l'égout du toit / L=Longueur du retrait minimal à observer) :
  - *En secteur Uba :*
    - sur limites latérales en respectant la règle L = 2/3 H, et L minimum 5 m.
    - sur limites de fond de parcelle en respectant la règle L= H, et L minimum 5 m.
  - *En secteur Ubb :*
    - sur limites latérales en respectant la règle L = 2/3 H, et L minimum 3 m.
    - sur limites de fond de parcelle en respectant la règle L = H, et L minimum 5 m.

Les niveaux (parkings souterrains et locaux divers tels que réserves, caves…) enterrés totalement peuvent s'installer, en dehors de zones aedificandi, jusqu'à 3 m des limites latérales, et à 5 m des limites de fond de parcelle (et à 3 m si ladite limite jouxte une voie).

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

- Les constructions nouvelles doivent s'inclure dans les polygones d'implantation imposés aux plans graphiques (pièces n°3.1, n°4.2.1 à 4.2.3), sauf exceptions prévues à l'article 2 de la zone.
- En outre, la composition des bâtis doit être entrecoupée de venelles, cours, passages traversant afin de ménager des vues et des porosités. Pour ce faire, tout bâtiment (nouveau ou extension) doit s'implanter en respectant les reculs minimaux suivants entre bâtiments (H = Hauteur du terrain aménagé à l'égout du toit / L= Longueur du retrait minimal à observer) :

  En secteur Uba :
  - en façade principale H = L, et minimum 6 m ;
  - en façade secondaire L ≥ 4 m.

  En secteur Ubb :
  - en façade principale H = L, et minimum 6 m ;
  - en façade secondaire L = 1/3 H et L ≥ 2,50 m.

Article Ub.9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent s'inclure dans les polygones d'implantation imposés aux plans graphiques (pièces n°3.1, n°4.2), sauf exceptions prévues à l'article 2 de la zone.
- Les garages doivent être intégrés ou accolés à la construction principale, sans jamais se situer en groupe, ni intercalaires « en dents creuses » entre constructions.
- Les bâtiments présentant soit un linéaire de façades de plus de 35 m, soit un groupement de plus de 6 maisons, doivent comporter une coupure d'urbanisation, telle qu'une venelle piétonne d'usage commun.
- La profondeur des bâtiments, entre les deux façades principales, est limitée comme suit :
  - 13,50 m maximum pour les « immeubles collectifs » ;
  - 11 m pour les « mas de ville » ;
  - 9 m pour les « maisons de village groupées».

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Dispositions particulières

En secteur Uba

L'emprise au sol est limitée à 22 % de l'unité foncière classée en zone Uba, et consommable comme suit :

- Pour les unités foncières de moins de 2 500 m², 60 % du CES autorisé à bâtir sous forme d'immeubles villageois et 40 % sous forme de mas de ville
- Pour les unités foncières de plus de 2 500 m², 40 % du CES autorisé à bâtir sous forme d'immeubles villageois, 35 % sous forme de mas de ville et 25 % sous forme de maisons de village groupées.

En secteur Ubb

L'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière classée en zone Ubb, et consommable en mixité variée imposée pour les unités foncières de plus de 1 500 m² sous forme pour 50% de mas de ville et 50 % de maisons de village groupées.

Article Ub.10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

Dispositions générales, en tous secteurs :

- Les hauteurs sont asservies à l'idée fondatrice de créer un épannelage varié des volumes (concept de « variation altimétrique »), en référence à la typologie des villages de la région. Tout concept radical de création d'une « barre-écran » sans interruption, ni variation altimétrique, est à rejeter.
- A l'intérieur d'un polygone d'implantation défini aux OAP et documents graphiques (pièces 3.1 et 4.2), lorsqu'une construction s'édifie sur une limite séparative, elle doit observer, dans une bande de 5 m de ladite limite, une hauteur maximale de 6 m.
- Chaque ilot de construction doit comporter dans son vocabulaire architectural des surélévations, variant à 10 à 20 % maximum de la hauteur autorisée, et sous condition que celles-ci se parent d'oculis, de fenestrons, d'une moulure ou d'un décor peint.
- Hauteur annexes :
  - Sises à moins de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3 m au faitage ;
  - Sises à plus de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3,50 m au faitage ;
- ▪ Hauteur murs de soutènement : H ≤ 1,80 m. Cette limite de hauteur est sans objet pour les murs de soutènements des voies de circulation, de places à usage public ou collectif, et pour un mur d'enceinte intégré à un parti architectural qui clôt un patio ou une cour intérieure.
- Hauteur clôtures ajourées : H ≤ 1,80 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures opaques : H ≤ 1,50 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures en sommet de restanque ou talus formant limite séparative : H ≤ 1,50 m.
- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes (hauteur mesurée au terrain naturel) : pour toute antenne qui accueille un opérateur unique, H ≤ 13 m ; et pour les antennes mutualisées H ≤ 20 m.

Dispositions particulières

La hauteur (non compris l'accès au sous-sol) se mesure en tout point des façades, à compter du niveau du sol aménagé et jusqu'à l'égout du toit, avec les hauteurs maximales ci-dessous :

En secteur Uba :

- « immeubles villageois» : en R+1 (H ≤ 6 m) et R+2 sur maximum 80 % de la surface du R+1 (H ≤ 8,50 m) ;
- « mas de ville » : en R+1 + mansarde (H≤ 7,50 m) ;
- « maisons de village groupées » : en R+1+mansarde (H ≤ 7,20 m).

Avec un maximum de 9,50 m mesuré du terrain naturel au faitage pour tous les bâtiments en secteur Uba.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

En secteur Ubb :

- « mas de ville » : en R+1 + mansarde (H ≤ 7,50 m) ;
- « maisons de village groupées » : en R+1+mansarde (H ≤ 7,20 m).

En secteur Ubb, pour les « maisons de village groupées », et dans le cas de terrain en pente avale de 10 % et plus situé en deçà d'un chemin communal, pour les façades exposées à la pente, il est admis pour les façades exposées à le pente une hauteur d'un niveau supplémentaire d'une HSP maximum de 3 m pour la création de garages et d'annexes.

En secteur Ubb, pour les terrains présentant une pente moyenne d'au moins 10 % et situé :

- soit en aval d'un chemin de desserte, le niveau du RDJ du bâtiment d'habitation doit s'installer à plus ou moins 0,50 m du niveau altimétrique moyen dudit chemin. De plus pour compenser l'écart de hauteur, il est admis pour la façade exposée à la pente un niveau supplémentaire (HSP ≤ 3 m) pour création de garages et d'annexes. Enfin, dans cette configuration, le terrain aménagé devra être remblayé pour la façade amont jusqu'au niveau du RDJ.
- soit en amont d'un chemin de desserte, il est admis pour la façade du bâtiment d'habitation exposée à la pente, un niveau supplémentaire pour création de garages, d'annexes et entrée d'habitation, avec une hauteur H ≤ à 8,50 m, mesurée depuis le niveau altimétrique moyen dudit chemin.

Article Ub.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU, et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- Sont interdits :
  - Toute finition de revêtement ou élément de façade plastique (ou dérivé) ou factice pour les gouttières, corniches, enseignes, consoles… ; ainsi que les menuiseries ;
  - La couleur « blanc pur » pour les enduits de façade, comme pour les volets battants. Les couleurs criardes ou vives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
  - Les volets à écharpes.

Dispositions particulières

Volumes

- Les corps des constructions, dans leur longueur, suivront altimétriquement et graduellement le profil longitudinal des voies ou autre aménagement contigu existant ou à créer. Sur les versants en pente, sauf parti architectural recherché, l'implantation des constructions se fera à dominante parallèle aux courbes de niveau.

Façades

Généralités

- En dehors des façades traitées en pierres apparentes, les enduits de finition des façades, teintés dans la masse, doivent être aussi lisses que possible, voire frottassés fins et réalisés à base de chaux naturelle sur support de mortier bâtard ou sur sous-enduit monocouche adapté, dont la teinte est choisie dans des gammes « ton pastel ».
- La façade d'une même construction présentant une longueur de plus de 18 m doit être séquencée verticalement. Pour les maisons de village, par groupe d'au moins deux maisons, les façades seront également rythmées par différenciation de couleurs, des décalages de toitures, des retraits ou des saillies de quelques centimètres à quelques mètres.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Chaque bâtiment doit comporter, sur tout ou partie de la façade, dans son vocabulaire architectural au moins une référence aux ouvrages en pierres des bâtiments anciens du centre village (encadrements de portes, chaines d'angle, moulures, linteaux, partie de façade recouverte de pierres appareillées ou habillage plaquettes de parements...).
- Toutes les façades doivent être traitées dans leur nature, aspects, matériaux et colorimétrie pour s'intégrer et participer harmonieusement à renforcer l'identité du village.
    - L'utilisation de matériaux de type plastiques ou dérivés est formellement interdite.
    - Les façades peuvent recevoir un décor peint, des ouvertures en trompe l'œil, des panneaux décoratifs.
- Exceptionnellement, les façades de type verre et métal sont ponctuellement autorisées sous conditions :
    - d'être épurées ;
    - et de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture globale du bâtiment, en combinant vocabulaire architectural traditionnel local et modernité.

Modénatures (décor, encadrement, bandeau, corniche, chaîne d'angle, bossage…)

- Elles sont différenciées des parties courantes de façades (couleurs, matériaux).

Ouvertures

- Tous types d'ouvertures sont autorisés (rectangulaire, à linteau, cintrée, en arc segmentaire ou à plein cintre), avec toutefois une préférence pour l'ouverture rectangulaire.
- En dehors des grandes baies des pièces principales, les portes-fenêtres et les fenêtres sur allèges des pièces principales sont de dimensions plus hautes que larges.
- Les volets-sont recommandés dans les pièces de vie principales, comme suit :
    - les grandes baies (⩾1,20 m) équipées de volets roulants ou coulissants en aluminium laqué de couleur ;
    - Les portes-fenêtres et fenêtres sur allèges équipées de volets battants à lames pleines, voire persiennés, en bois ou en aluminium laqué de couleur,
    - toutes les menuiseries extérieures sont en harmonie de couleurs avec les teintes du paysage provençal.

Loggias

- Les terrasses-loggias doivent être incluses, en totalité, en renfoncement de la façade avec une profondeur minimale de 1,20 m, et peuvent être partiellement prolongées par un balcon débordant. Lorsqu'elles ne sont pas prolongées par un balcon, les loggias, dans leur partie ouverte en façade, doivent être fractionnées verticalement par des meneaux en maçonnerie, bois ou métal. Les terrasses-loggias doivent être dissociées entre elles, la juxtaposition de 2 loggias maximum est exceptionnellement admise sous condition d'être conçues de manière à supprimer tout vis-à-vis entre logements. Les séparations minces entre loggias ou terrasses tropéziennes sont interdites.
- Elles peuvent être équipées pour partie de résilles « moucharabieh » d'occultation en métal préformé.
- Les éventuelles parties de garde-corps en maçonnerie des loggias ou de balcons doivent être surmontées, pour au moins 1/3 de leur hauteur, d'un garde-corps partiel en fer forgé, en métal préformé ou en matériaux translucides.

Balcons

- Les garde-corps pleins toute hauteur en maçonnerie et les balcons-filants sont interdits.
- Tous les balcons, qu'ils soient devant une pièce principale de vie ou en prolongement d'une loggia, sont limités à 1,20 m de porte-à-faux et doivent majoritairement reposer sur des consoles d'appui variées en ferronnerie ou en béton mouluré donnant une impression de support renforcé.
- Les balcons ne peuvent se développer que sur une longueur maximum de trois baies. Ils doivent être étroitement intégrés aux façades, en surplomb sur l'axe d'une baie, d'une arcade, d'une porte d'entrée
- Toute arase d'acrotère de balcons ou de loggia doit présenter une pente vers l'intérieur, si elle n'est pas capotée d'une couvertine adaptée.
- Toute sous-face de balcon doit être équipée de larmiers protecteurs (coulures salissantes).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Toitures

Généralités

- Les toitures sont réalisées majoritairement en tuiles canal en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes. La typologie traditionnelle est préférentielle. Le sens du faitage devra s'installer majoritairement dans le sens des courbes topographiques.
- Toute solution pour trouver de l'éclairement en partie haute du bâti ou en cœur d'îlot peut être admise.

Forme des toitures

- En dehors d'éventuelles et très minoritaires parties de toitures-terrasses, les toitures tuiles sont de forme et d'altimétrie variées, et doivent avoir une pente maximum comprise entre 22% et 26 %.
- Dans les cas de construction de plus de 10 m de profondeur, la hauteur maximale du faîtage par rapport à l'égout du toit est limitée à + 1,80 m.
- Les éventuelles et ponctuelles parties de toitures-terrasses non accessibles doivent être traitées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement de surface paysager, intégrant tous les édicules de cheminées et autres édicules techniques.
- Les terrasses tropéziennes sont autorisées sous condition d'être encadrées par une toiture-tuiles en ceinture.

Zinguerie

- La récupération des eaux pluviales est obligatoire par des chenaux intégrés dans la toiture ou par gouttière pendante.
- Les gouttières et descentes sont réalisés en métal (zinc, cuivre ou aluminium) sous conditions d'être de forme traditionnelle (profil incurvé en demi-cercle pour les gouttières et section cylindrique pour les descentes).
- Les pieds de chute (dauphin) sont réalisés en fonte ou en acier.

Dépassés de toiture, génoises, corniches moulurées ou bandeaux

- Les génoises doivent être réalisées en tuiles canal en terres cuites et posées à minima sur un rang de feuillet d'épaisseur minimale de 2 cm, ou sur un bandeau filant en surépaisseur par rapport au nu de la façade, le tout respectant des proportions traditionnelles ; pour toutes génoises horizontales, les deux rangs minimum sont obligatoires.
- Sur les façades-pignons vues, les rives de toitures doivent être en débord et former protection, soit en tuiles posées sur un rang de génoises, soit sur un bandeau architectonique.
- Tout débord de dalle, non couvert de tuiles, formant casquette ou couronnement au sommet d'un bâtiment ; ainsi que tout bandeau architectonique et corniche de façade, doivent être équipés d'une couvertine et d'un larmier de protection anti-coulures.

Acrotères ou garde-corps en maçonnerie

- Sont interdits : Les relevés d'étanchéité en bitume armé apparents
- Tout mur parapet de garde-corps, réalisé en pierres vues ou en maçonnerie pleine, doit être d'une part d'égale épaisseur à un mur de pierres double face et d'autre part coiffée d'une épaisse couvertine pierres ou maçonnée, moulurée en débord du mur.
- Pour les balcons et acrotères de terrasses accessibles ou non, l'arase supérieure de l'acrotère doit être réalisée en légère pente vers l'intérieur du bâti, voire équipée de couvertines.

Ouvrages divers en toitures

- Sont interdits les conduits de fumée métalliques.
- Hormis les souches de cheminées et de ventilation, il ne doit être réalisé aucun édicule technique apparent ou en surélevé, par rapport au volume général de la toiture.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les antennes paraboliques ou hertziennes collectives, les antennes de téléphonie mobile sont autorisées, sous condition d'être intégrées ou masquées par des artifices architecturaux adaptés.
- Les systèmes-capteurs photovoltaïques devront s'installer prioritairement sur les toitures et le cas échéant s'intégrer harmonieusement sur les façades exposées au soleil.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- Leur installation est obligatoirement sans débord du nu des façades, et ils sont intégrés et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux ; ou dans les menuiseries des baies, où seules peuvent apparaître les grilles de ventilation de ces appareillages.
- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, …) doivent être encastrés dans les murs et dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être le plus intégré et discret possible.

Locaux techniques (cabines, coffrets…)

- Sont interdits les locaux ou coffrets techniques en saillie des façades ou en débord sur le domaine public
- Les coffrets compteurs des compagnies concessionnaires nécessaires aux constructions sont inclus dans des placards incorporés aux façades des bâtiments. A défaut, ils sont installés sans débord sur le domaine public dans un mur de clôture ou de soutènement ouvragé. Tout coffret-compteurs doit d'une part s'installer à l'alignement futur sans débord sur la clôture, et d'autre part être incorporé dans un sarcophage de protection en béton.
- Les aires de dépôts conteneurs collectifs sont équipées par une ferronnerie d'encadrement sur 3 cotés, surmontée d'une treille métallique végétalisée.
- Antennes-relais de téléphonie mobile sur pylônes : elles doivent s'inscrire dans le site, sans porter atteinte au caractère des lieux environnants et pour ce faire comporter un habillage végétal synthétique ou tout autre artifice de nature à les intégrer au mieux dans le paysage.

Murs de soutènement, talus

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout mur béton ou d'agglo enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen non appareillé. Lesdits murs en pierres sèches devront être espacés d'au moins 2,50 m, afin de former des restanques-jardin de pleine terre.

Clôtures

- S'il n'existe pas de réseau d'eau pluvial public, tout mur-bahut construit en limite d'une voie se doit de laisser libre cours au passage de l'eau.
- Sont interdits sur toute voie publique les brises-vues, colorés ou pas, ou formant motifs colorés posés sur grillages ou autre formant écran (canisse plastique, paravent tissu, bâche d'occultation).

  Les brises-vues de balcons sont autorisés en tissu uniquement, et sous condition d'avoir faire une demande en mairie et d'un accord préalable obtenue en assemblée générale de copropriété.
- Les clôtures sur rue doivent respecter les conditions suivantes :
  - le mur-bahut réalisé en pierre vue sur la face rue ou en maçonnerie pleine d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ;
  - coiffé d'une épaisse couvertine pierre ou maçonnée moulurée en débord du mur ;
  - le tout surmonté d'une grille ajourée en ferronnerie d'art, ou claustras à motifs décoratifs préformés en métal ;
  - les haies de feuillage artificiel de qualité sont tolérées sur les seules limites donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.
  - la sobriété et l'harmonie est recherchée.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité devant les prises d'accès sur voies publiques.
- Les murs mitoyens : hauteur maximum 1,40 m, autorisés sur les seules limites séparatives aboutissant aux voies, sous conditions soit d'être élevés en murs de pierres sèches double face ou d'être réalisés en agglo ou en béton recouverts sur les deux faces du mur par un parement de pierres ; et d'être équipés en nombre et dimensions suffisants de barbacanes laissant passer les eaux pluviales et la petite faune sauvage.

Article Ub.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. La configuration minimale d'une place de stationnement est :
  - automobile : 2,50 x 5 m ;
  - deux-roues motorisé : 1,25 x 2,50 m ;
  - vélo : 0,75 m² ;
  - véhicule de livraison : 2,80 x 7,50 m ;
  - box fermé : 2.80 x 5 m
  - voie de circulation de parking souterrain : voie de minimum 5,50 m de large, augmentée pour les parkings de plus de 10 véhicules de la libre possibilité de circulation de 6 m entre poteaux de structure porteuse.
  - places visiteurs réalisées en extérieur en bordure de voies, soit longitudinalement (place de 3,30 x 5 m) ; soit en épi ou perpendiculaires (place de 2,50 x 5 m), avec un accès facilité et sécurisé
- La division d'un immeuble ou d'un logement existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de stationnement. Ainsi, toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues et les vélos, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet. Les manœuvres de retournement doivent pouvoir s'effectuer aisément et en toute sécurité à l'intérieur de la propriété. Les espaces de stationnement des vélos doivent être visibles, sécurisé et dotés d'un accès facile et accessoirement protégés des intempéries.
- Les espaces de stationnement des vélos doivent être visibles, sécurisé et dotés d'un accès facile et accessoirement protégés des intempéries.
- Les espaces extérieurs dédiés au stationnement et aux voiries doivent être établis (profil en long et en travers) de manière à permettre l'absorption des eaux pluviales sur la propriété. En sus, ceux dédiés au stationnement sont conçus si possible afin d'assurer leur perméabilité.
- Véhicules électriques : Conformément au décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 pour toute nouvelle construction à destination d'habitation équipée d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge de véhicules électriques et hybrides doivent être installées, avec un nombre de places dédiées variant en fonction de la capacité et du type de stationnement (un point double de recharge par tranche de 20 places avec accès PMR).
  Voir également les mesures imposées au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020 et du décret 2021-872 du 30/06/2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situés dans des bâtiments résidentiels ou non, et neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10.
- Vélos : Voir mesures au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020, du décret n°2021-872 du 30/06/2021, du décret n°2022-930 du 25/06/2022 et de l'arrêté du 30/06/2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et R113-11 à R113-17 du CCH.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Conformément à l'article L 151-33 du CU : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* ».
- Toute voie de circulation interne à une opération desservant plus de 8 logements, ainsi que toute aire de stationnements doivent être bordées parallèlement d'un cheminement piéton formant liaison entre l'espace commun et l'entrée des bâtiments.
- Tout immeuble collectif ou mas de ville comportant trois niveaux à gravir depuis le niveau de sous-sols parking doit avoir un ascenseur desservant tous les niveaux de plancher depuis ce niveau bas.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation

En secteur Uba

Stationnement automobile :

- 1,5 place par logement de moins de 30 m²,
  2 places par logement de 30 à 79 m²,
  3 places par logement de 80 à 120 m², et proportionnellement au-delà,
  en respectant les dispositions suivantes :
  - immeubles collectifs et mas de ville, 100% des places sont à réaliser en sous-sol ;
  - maisons de village, la SDP dédiée au garage est ≥ 18m² ;
- En sus, 0,75 place-visiteurs par logement, à installer en extérieur avec au minimum 1/3 des places en bordure de voie publique.

Stationnement deux-roues motorisé (uniquement pour les immeubles collectifs et mas de ville) : 1 place en sous-sol par tranche complète de 5 logements.

Stationnement vélo (uniquement pour les immeubles collectifs et mas de ville) : 0,3 m² par logement, et au minimum pour toute construction, un local dédié de 3 m².

En secteur Ubb

Stationnement automobile :

- 2 places par logement de moins de 80 m² et 3 places par logement de plus de 81 m² ;
- 1 place visiteur par logement installée en bordure de la voie publique.

En tous secteurs

Pour les logements comptabilisés au titre de la loi SRU :

- Stationnement automobile : 1 place minimum par logement est imposée en sous-sol des constructions.
- Stationnement (recommandé) deux-roues motorisé : 1 place en sous-sol par tranche complète de 5 logements.
- Stationnement (recommandé) vélo : 0,3 m² par logement, et au minimum un local dédié de 3 m².

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Stationnement automobile : 1 place par 60 m² de SDP.
- Stationnement deux-roues motorisé : 1 place par tranche complète de 250 m² de SDP.
- Stationnement vélo : 1 place par tranche complète de 250 m² de SDP.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme :

- Stationnement automobile : 1 place par chambre ou unité d'hébergement.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Pour les maisons de retraite :

- 1 place de stationnement automobile minimum pour 3 lits, à créer pour au moins 50 % en sous-sol du bâtiment.

Pour les résidences Seniors :

- 1 place de stationnement automobile minimum par logement, à créer en sous-sol du bâtiment et 0,25 place visiteur par logement en extérieur.

Pour les habitats partagés :

- 0,75 place de stationnement automobile par chambre à créer en sous-sol du bâtiment,
- 0,25 place visiteur par chambre à créer en extérieur.

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

** haute futaie = circonférence de tronc de 40 cm (diamètre de 12 cm), et H ≥ 2,50 mètres sous le houpier.*
** arbre remarquable = diamètre de 50 cm (mesuré à minimum 1.50 m de la base du tronc) et H ≥ 3 m.*

- Les espaces libres (article 39 du titre 1) doivent couvrir un minimum de 25 % en secteur Uba et 30 % en secteur Ubb de l'unité foncière et être traités en espaces verts de pleine terre.
- Sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens :
  - tout arbre de haute futaie* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence méditerranéenne ;
  - hors polygone d'implantation, tout arbre de haute futaie* défini comme un remarquable* doit être préservé.
- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le territoire communal public ou privé.
- Les espaces libres doivent comporter des aménagements végétaux visant la création d'espaces verts de qualité, comprenant à minima 1 arbre de haute futaie* pour 100 m² d'espace libre.
- Des espaces de jardins non artificialisés, d'aménagements paysagers et de jardins publics sont identifiés dans les OAP (pièce 3.1) et/ou les plans de zonage sous la trame des terrains cultivés ou espaces non bâtis (article 13 du titre I) et doivent être respectée par les opérateurs.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.
- Les haies formant ou doublant une clôture sont constituées de plusieurs espèces végétales locales : haies vives d'essences florifères méditerranéennes mixtes et variées de 3 à 4 variétés imposées. Les clôtures sans murs et sans grillage, uniquement constituées de végétaux, sont fortement conseillées.
- Le long des voies, intercalés entre les stationnements en bande, il doit être planté des arbres de haute futaie*, cadencés de manière équidistante, sans jamais être espacés de plus de 12 m.
- Les espaces dédiés au stationnement font l'objet d'un aménagement paysager se traduisant par :
  - la recherche du maintien de la végétation avoisinante, si préexistante ;

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- la mixité et la variété des espèces plantées : strate herbacée et arbustive, dont au moins un arbre de haute tige* pour 100 m² d'espace de stationnement.
- la répartition régulière d'une végétation de haute futaie sur l'intégralité de l'espace de stationnement.

Article Ub.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366.

Article Ub.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

- Pour les constructions neuves et les rénovations, la notice descriptive du projet doit démontrer que l'usage des énergies renouvelables est favorisé.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne produire aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Dispositions particulières

Constructions existantes

Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs. Voir le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Constructions neuves et extension

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être optimisée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :
  - orientation des façades et des surfaces extérieures (le solaire passif privilégié)
  - couleurs claires des façades et des surfaces extérieures,
  - dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations,
  - isolation par l'extérieur ou par l'intérieur par composition des murs avec isolation thermique renforcée,
  - capteurs solaires, etc …

Article Ub.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves pour la mise en place d'infrastructures d'accueil de réseaux de télécommunication en fibre optique est obligatoire pour toute nouvelle construction, y compris les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs ou services publics.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone Uc

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

Cette zone représente ***l'urbain pavillonnaire composé de lotissements, villas individuelles et de villas groupées****.*

Il convient d'y ***conforter le caractère de village-jardins au travers d'une densification douce****.*

Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat individuel avec ***un potentiel de densification très encadré*** *utile à :*

- ***éviter la modification radicale du tissu pavillonnaire existant****, avec comme enjeux de créer des noyaux d'habitat (bâtis en « corps de ferme »,*
- ***favoriser le blotissement et de conserver le caractère de village-jardin****, de renforcer la verticalité, en conservant la mémoire du passé ;*
- ***organiser la division des propriétés****, en proposant une « division/construction » acceptable pour également éviter la surdensité en prolifération désordonnée et en refusant la paupérisation ou la banalisation des quartiers;*
- ***conserver un maximum d'espaces verts*** *;*
- ***modérer la constructibilité*** *et éviter d'une part, la saturation spatiale du paysage et d'autre part, l'augmentation du trafic automobile sur des chemins communaux insuffisamment dimensionnés ;*
- ***en créant des places de stationnements suffisantes*** *sur l'unité foncière, en mutualisant les aires stationnement sur les voies ouvertes à la circulation ;*
- ***en répondant à la demande de logements individuels spacieux*** *; en* ***diversifiant l'offre résidentielle*** *dans l'habitat pavillonnaire, en favorisant la cohésion sociale à travers un urbanisme « coresponsabilisé », en enrayant la ségrégation sociale, en attirant de nouvelles populations, en assurant la mixité sociale ;*
- ***en accompagnant la transformation sans détruire « l'atout vert »,*** *en sauvegardant les espaces verts, en maintenant des poches écologiques propices à la biodiversité et en favorisant la création de corridors verts, en créant des ilots de hameaux comportant des espaces communs, des promenades, des barrières végétales, des écritures paysagères sinueuses, des allées automobiles à faible pente conçues comme de véritables rues.*

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Uc.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc.2 sont interdites.

Article Uc.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :
  - Les constructions à destination d'habitation.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme.
  - Les constructions à destination de bureaux.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
  - Les aires de jeux et de sports ;
  - Les aménagements et les constructions à destination de stationnement.
  - Les piscines (limitées à 60 m² et 60 m^3) et les spas (limités à 15 m² et 8 m² si complémentaire à une piscine).
  - Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers.

- Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - Les dispositions du PPRIF.
  - Les obligations de mixité sociale identifiées aux documents graphiques (pièces 4.2) et détaillées dans la liste de « Mixité sociale » (pièce 4.1.3).
  - Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain et les aménagements paysagers s'ils sont nécessaires au bon aménagement recherché dans la zone.
    En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées.
    Dans une bande de recul de 5 m de toutes limites séparatives, les remblais en surhauteur par rapport au terrain existant des propriétés voisines sont interdits.
  - Antennes-relais de téléphonie sur pylônes : leur implantation doit respecter toutes les normes nationales de distance par rapport aux cours d'eau, établissements de petite enfance, de soins, scolaires, sportifs ; toutes les règles d'alignement et de recul sur voiries du PLU et être à plus de 15 mètres de tous logements individuels.
    Leur installation est limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies.
  - Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, allant jusqu'à 8 m de part et d'autre des cours d'eau pour les vallons classés (voir règlement de la gestion des eaux pluviales de la CASA), à partir du sommet des berges (dûment démontré par un plan topographique d'état des lieux) ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Les constructions en aggloméré de ciment ou murs béton ayant eu pour conséquence de réduire le lit majeur du cours d'eau ne sont pas considérées comme berges existantes. Dans ce cas, le recul imposé est de 12 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

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

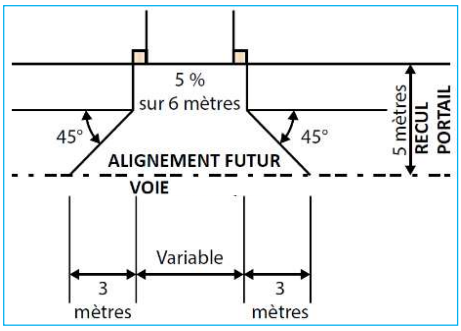
Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter à minima une prise d'accès automobile sécurisée sur voie publique ou privée.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles de prise d'accès ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules.

- Toute création ou modification d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics et présenter obligatoirement des pans coupés de visibilité de 3 m de longueur formant un angle à 45 ° s'ouvrant largement sur toutes les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements (voir croquis ci-contre). La pente de cet accès doit être de 5 % maximum sur les 6 premiers mètres, à compter de la prise d'accès par rapport à l'alignement futur de la voie existante ; avec un maximum de 15 % sur le reste du linéaire.



- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).

Voirie

- L'OAP Déplacements (pièce 3.2) précise les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer.
- Toute voie à créer ou à prolonger, qui dessert plus de 5 logements, doit si elle forme impasse :
  - être aménagée dans son extrémité d'une plateforme de retournement dument dimensionnée permettant aux véhicules de secours et de services publics de faire aisément demi-tour ;
  - ou être de préférence prolongée jusqu'à la limite de l'unité foncière pour être le cas échéant raccordée en bouclage à toute voie publique ou privée la plus proche afin de créer un maillage routier utile à renforcer la bonne sécurité et la desserte des quartiers par les véhicules de secours et de services publics.

- Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou aux niveaux non habitables affectés au stationnement doivent être les plus discrètes possibles, et présenter en départ de rampe, une pente maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres. Afin d'améliorer la sécurité routière, la conception des nouvelles voies ou la requalification des voies existantes se doit de fabriquer des zones de vitesse restreinte à 30 km/h, avec des traitements de sol et des configurations de voie adaptées.

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

Eau potable

- Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable (AEP).

Assainissement

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ravines à sec, cours d'eau, et le réseau pluvial est interdite

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités par le règlement du service public d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et/ou d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

▪ A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
Le dispositif d'ANC doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration , à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC.
Pour toute demande de division parcellaire en zone d'ANC, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot, et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'études spécialisé en ANC.
Des prescriptions renforcées, distinctes des prescriptions générales nationales, relatives aux distances minimales des dispositifs d'épandage d'ANC à respecter par rapport aux limites de propriété sont fixées par arrêté municipal n°2022-222 du 24/12/2022.
▪ Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. La destruction des réservoirs et bassins existants de collecte des eaux de pluie est interdite.
- Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, l'article 4 du règlement du PLU définit d'une part les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et son ruissellement ; et d'autre part les installations nécessaires de collecte, stockage, rétention, percolation, ou raccordement au réseau public des eaux pluviales.
- En matière de gestion des eaux pluviales (écoulement forts et ruissellements) et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le territoire communautaire, et prendre en compte l'article 36 des dispositions générales du présent règlement.
- Chaque nouvelle emprise au sol (de plus de 20 m², et en deçà lagunage encouragé) devra être accompagnée d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m^3) par m² imperméabilisé. Cet ouvrage de rétention est soit dissimulé/intégré à l'architecture du bâtiment, soit enterré, soit paysagé (noue d'infiltration en pleine terre).
- De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol (nouvelle ou extension) est de plus de 100 m², en amont de cet ouvrage de rétention s'ajoute, pour l'arrosage des espaces verts imposés, la création d'un réservoir de stockage des eaux de pluie (techniquement et architecturalement bien positionné) d'une contenance minimale de 10 litres par m² d'emprise au sol.

Eaux de piscines, de spas

- Les eaux de vidange doivent être éliminées comme des eaux pluviales ; et sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées, après ajutage et neutralisation du chlore, par percolation dans le milieu naturel sur la parcelle ; sans jamais produire d'écoulement sur le domaine public ou sur les parcelles avoisinantes. En cas d'impossibilité technique, la vidange doit être faite par pompage d'un camion-citerne d'une société spécialisée. Se référer aussi aux règlements d'assainissement (AC et ANC) et d'eaux pluviales de la CASA.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles (tout à l'égout ou ANC).

Autres réseaux

- Toutes les installations nouvelles de branchement aux réseaux publics doivent être réalisées en souterrain, et les locaux techniques liés particulièrement intégrés.
- Stockage des ordures ménagères : toute construction doit avoir des locaux intérieurs dédiés adaptés à la gestion de la collecte et du tri sélectif. En sus, pour répondre aux modalités de la collecte, des emplacements de dépôt extérieur dédiés doivent être positionnés, en concertation avec le gestionnaire du service, en limite des voies ouvertes à la collecte, sans jamais empiéter sur les trottoirs, voiries et autres espaces publics communs.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Uc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366.

Article Uc.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

  Sans objet : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de déclivité des terrains en pente aux sous-sols enterrés, balcons, loggias, et installation ne formant pas construction (article 39 DG), qui doivent toutefois respecter l'alignement futur de la voie défini aux OAP.

- Les piscines et les spas (plages comprises) et aires de jeux/sports doivent s'implanter à ≥ 5 m de l'alignement futur des voies publiques ou du bord de la voie privée existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2).
- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.
- Pour les voies publiques par rapport à l'alignement futur et pour les voies privées desservant plus de 5 logements par rapport au bord de la voie existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2) :
  - Le portail d'entrée de véhicules, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 5 m ;
  - Le portail d'entrée piétons, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 1,50 m.

Article Uc.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Tout bâtiment doit s'implanter en retrait de :
  - L ≥ H de toutes les limites (H= Hauteur du terrain naturel à l'égout du toit/ L=Longueur du retrait minimal à observer), avec dans tous les cas :
    - L ≥ 5 m en fond de parcelle ou autres limites séparatives ;
    - L ≥ 7 m des limites latérales.
- Les annexes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les reculs suivants :
  - ≥ 0,90 m pour les abris couverts non clos (ajourés sur au moins 3 côtés) servant au stationnement ;
  - ≥ 3 m pour les autres annexes ;
  - ≥ 5 m pour les aires de jeux/sports, les piscines et les spas (plages et local technique compris, celui-ci devant être soit intégré à une annexe, soit enterré ; et dans tous les cas insonorisé).
- A la date d'approbation du PLU, en cas de création d'un nouveau volume d'habitation, avec ou sans division parcellaire :
  - soit il est mitoyen à la construction initiale principale existante ;
  - soit il n'est pas mitoyen, et dans ce cas un recul de 15 m entre les bâtiments principaux est imposé. De plus, tout nouveau bâtiment d'habitation non accolé doit également respecter un retrait ≥ à 10 m sur les limites séparatives, sauf sur une limite où le retrait peut être ramené à H=L, minimum 7 m, sous condition que la façade exposée à cette limite ne comporte aucune vue s'il s'agit d'une pièce principale.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

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

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons, loggias, ni aux annexes et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Toute extension d'une habitation existante doit se réaliser de manière attenante à ladite habitation.
- Toute création d'une nouvelle unité d'habitation sur une parcelle comportant déjà un volume principal d'habitation doit : soit être accolé à la maison existante, soit se situer à une distance de 15 m à mesurer par rapport à toute façade du bâti existant.
- Les annexes qui font l'objet de prescriptions particulières peuvent dans le respect des règles de recul s'implanter de manière dissociée par rapport au volume d'habitation existant.

Article Uc.9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons et loggias, ni à certaines « installations » ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 17 % de la surface de l'unité foncière classée en zone Uc.

Article Uc.10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

- Hauteur maximale des constructions : H ≤ 7 m (R+1), du terrain naturel à l'égout du toit.
- Hauteur annexes :
  - Sises à moins de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,5 m à l'égout et H ≤ 3 m au faitage ;
  - Sises à plus de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,5 m à l'égout et H ≤ 3,50 m au faitage.
- ▪ Hauteur murs de soutènement : H ≤ 1,80 m. Cette limite de hauteur est sans objet pour les murs de soutènements des voies de circulation, de places à usage public ou collectif, et pour un mur d'enceinte intégré à un parti architectural qui clôt un patio ou une cour intérieure.
- Hauteur clôtures ajourées : H ≤ 1,80 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures opaques : H ≤ 1,50 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures en sommet de restanque ou talus formant limite séparative : H ≤ 1,50 m.

- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes (hauteur mesurée au terrain naturel) : pour toute antenne qui accueille un opérateur unique, H ≤ 13 m ; et pour les antennes mutualisées H ≤ 20 m.

Article Uc.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU, et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Dispositions particulières

Façades

Généralités

- Sont interdits :
  - Toute finition de revêtement ou élément de façade plastique (ou dérivé) ou factice pour les gouttières, corniches, enseignes, consoles… ; ainsi que les menuiseries ;
  - La couleur « blanc pur » pour les enduits de façade, comme pour les volets battants. Les couleurs criardes ou vives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
  - Les volets à écharpes.

- En dehors des façades traitées en pierres apparentes, les enduits de finition des façades, teintés dans la masse, doivent être aussi lisses que possible, voire frottassés fins et réalisés à base de chaux naturelle sur support de mortier bâtard ou sur sous-enduit monocouche adapté, dont la teinte est choisie dans des gammes « ton pastel ».

Modénatures (décor, encadrement, bandeau, corniche, chaîne d'angle, bossage…)

- Elles sont différenciées des parties courantes de façades (couleurs, matériaux).

Ouvertures

- Tous types d'ouvertures sont autorisés (rectangulaire, à linteau, cintrée, en arc segmentaire ou à plein cintre), avec toutefois une préférence pour l'ouverture rectangulaire.

- En dehors des grandes baies, les portes-fenêtres et les fenêtres sur allèges des pièces principales sont de dimensions plus hautes que larges.

- Les volets sont recommandés dans les pièces de vie principales, comme suit :
  - les grandes baies (≥1,20 m) équipées de volets roulants ou coulissants en aluminium laqué de couleur ;
  - Les portes-fenêtres et fenêtres sur allèges équipées de volets battants à lames pleines, voire persiennés, en bois ou en aluminium laqué de couleur ;
  - toutes les menuiseries extérieures sont en harmonie de couleurs avec les teintes du paysage provençal.

Toitures

Généralités

- Les toitures sont réalisées majoritairement (au moins 70 %) en tuiles canal en harmonie de façonnage et de couleurs avec les toitures anciennes environnantes.

Forme des toitures

- En dehors d'éventuelles et très minoritaires parties de toitures-terrasses, les toitures tuiles sont de forme simple et doivent avoir une pente maximum comprise entre 22% et 26 %.

- Les éventuelles et ponctuelles parties de toitures-terrasses non accessibles doivent être traitées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement de surface paysager, intégrant tous les édicules de cheminées et autres édicules techniques.

- Les terrasses tropéziennes en toit ouvert sont autorisées sous condition d'être encadrées par une toiture-tuiles en ceinture.

Zinguerie

- La récupération des eaux pluviales est obligatoire par des chenaux dans la toiture ou par gouttière pendante.

- Les gouttières, et descentes sont réalisés en métal (zinc, cuivre ou aluminium) sous conditions d'être de forme traditionnelle (profil incurvé en demi-cercle pour les gouttières et section cylindrique pour les descentes).

- Les pieds de chute (dauphin) sont réalisés en fonte ou en acier.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Dépassés de toiture, génoises, corniches moulurées ou bandeaux

- Les génoises doivent être réalisées en tuiles canal en terres cuites et posées à minima sur un rang de feuillet d'épaisseur minimale de 2 cm, ou sur un bandeau filant en surépaisseur par rapport au nu de la façade, le tout respectant des proportions traditionnelles ; pour toutes génoises horizontales, les deux rangs minimum sont obligatoires.
- Sur les façades-pignons vues, les rives de toitures doivent être en débord et former protection de façade, soit en tuiles posées sur un rang de génoises, soit sur un bandeau architectonique.
- Tout débord de dalle, non couvert de tuiles, formant casquette ou couronnement au sommet d'une construction, ainsi que tout bandeau architectonique et corniche de façade, doivent être équipés d'une couvertine et d'un larmier de protection anti-coulures.

Ouvrages divers en toitures

- Hormis les souches de cheminées et de ventilation, il ne doit être réalisé aucun édicule technique apparent ou en surélevé, par rapport au volume général de la toiture.
- Les antennes paraboliques ou hertziennes collectives, les antennes de téléphonie mobile sont autorisées, sous condition d'être intégrées ou masquées par des artifices architecturaux adaptés.
- Les systèmes-capteurs photovoltaïques devront s'installer prioritairement sur les toitures et le cas échéant s'intégrer harmonieusement sur les façades exposées au soleil.

Acrotères ou garde-corps en maçonnerie

- Sont interdits : Les relevés d'étanchéité en bitume armé apparents
- Tout acrotère de toitures terrasses est équipé de couvertine posée en pente vers l'intérieur du bâti.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- Leur installation est obligatoirement sans débord du nu des façades, et ils sont intégrés et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux ; ou dans les menuiseries des baies, où seules peuvent apparaître les grilles de ventilation de ces appareillages.
- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, …) doivent être encastrés dans les murs et dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être le plus intégré et discret possible.

Locaux techniques (cabines, coffrets…)

- Sont interdits les locaux ou coffrets techniques en saillie des façades ou en débord sur le domaine public
- Les coffrets compteurs des compagnies concessionnaires nécessaires aux constructions sont inclus dans des placards incorporés aux façades des bâtiments. A défaut, ils sont installés sans débord sur le domaine public dans un mur de clôture ou de soutènement ouvragé. Tout coffret-compteurs doit d'une part s'installer à l'alignement futur sans débord sur la clôture, et d'autre part être incorporé dans un sarcophage de protection en béton.
- Antennes-relais de téléphonie mobile sur pylônes : elles doivent s'inscrire dans le site, sans porter atteinte au caractère des lieux environnants et pour ce faire comporter un habillage végétal synthétique ou tout autre artifice de nature à les intégrer au mieux dans le paysage.

Murs de soutènement, talus

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout mur béton ou d'agglo enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen non appareillé. Lesdits murs en pierres sèches devront être espacés d'au moins 5 m afin de former des restanques-jardin de pleine terre.
- Sauf dans l'emprise au sol des constructions à édifier, les restanques existantes de pierres sèches, composantes paysagère, héritées du patrimoine multiséculaire local, sont à conserver et à restaurer.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Clôtures

- Sont interdits sur toute voie publique les brises-vues, colorés ou pas, ou formant motifs colorés posés sur grillages ou autre formant écran (canisse plastique, paravent tissu, bâche d'occultation).
- S'il n'existe pas de réseau d'eau pluvial public, tout mur-bahut construit en limite d'une voie se doit de laisser libre cours au passage de l'eau.
- Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité devant les prises d'accès sur voies publiques.
- Les clôtures sur rue doivent respecter les conditions suivantes :
  - le mur-bahut réalisé en pierre vue sur la face rue ou en maçonnerie pleine d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ;
  - le tout soit surmonté d'une grille ajourée en ferronnerie d'art, ou claustras à motifs décoratifs préformés en métal, en bois ou lattes PVC, ou grillage rigide plastifié vert ;
  - les haies de feuillage artificiel de qualité sont tolérées sur les seules limites donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.
  - la sobriété et l'harmonie est recherchée.
- Les murs mitoyens : hauteur maximum 1,40 m, autorisés sur les seules limites séparatives aboutissant aux voies, sous conditions soit d'être élevés en murs de pierres sèches double face ou d'être réalisés en agglo ou en béton recouverts sur les deux faces du mur par un parement de pierres ; et d'être équipés en nombre et dimensions suffisants de barbacanes laissant passer les eaux pluviales et la petite faune sauvage.

Article Uc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Configuration minimale d'une place de stationnement :
  - automobile : 2,50 x 5 m
  - deux-roues motorisé : 1,25 x 2,50 m
  - vélo : 0,75 m²
  - places visiteurs réalisées en extérieur en bordure de voies, soit longitudinalement (place de 3,30 x 5 m) ; soit en épi ou perpendiculaires (place de 2,50 x 5 m) avec un accès facilité et sécurisé.
- La division d'un immeuble ou d'un logement existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de stationnement. Ainsi, toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues et les vélos, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet. Les manœuvres de retournement doivent pouvoir s'effectuer aisément et en toute sécurité à l'intérieur de la propriété.
- Véhicules électriques : Conformément au décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 pour toute nouvelle construction à destination d'habitation équipée d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge de véhicules électriques et hybrides doivent être installées, avec un nombre de places dédiées variant en fonction de la capacité et du type de stationnement (un point double de recharge par tranche de 20 places avec accès PMR).
  Voir également les mesures imposées au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020 et du décret 2021-872 du 30/06/2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situés dans des

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

bâtiments résidentiels ou non, et neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10.

- Vélos : Voir mesures au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020, du décret n°2021-872 du 30/06/2021, du décret n°2022-930 du 25/06/2022 et de l'arrêté du 30/06/2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et R113-11 à R113-17 du CCH.

- Les espaces extérieurs dédiés au stationnement et aux voiries doivent être établis (profil en long et en travers) de manière à permettre l'absorption des eaux pluviales sur la propriété. En sus, ceux dédiés au stationnement sont conçus si possible afin d'assurer leur perméabilité.
- Conformément à l'article L 151-33 du CU : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une DP ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* ».
- Toute voie de circulation interne à une opération desservant plus de 8 logements, ainsi que toute aire de stationnements doivent être bordées parallèlement d'un cheminement piéton formant liaison entre l'espace commun et l'entrée des bâtiments.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

Stationnement automobile

- 2 places minimum par logement ;
- 1 place visiteur par logement, imposée sur le terrain du projet et installée en limite de propriété ou en bordure et accès direct sécurisé depuis la voie publique ou privée.

Pour les logements comptabilisés au titre de la loi SRU :

Stationnement automobile obligatoire : 1 place minimum de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Stationnement automobile : 1 place par 60 m² de SDP.
Stationnement deux-roues motorisé : 1 place par tranche complète de 250 m² de SDP.
Stationnement vélo : 1 place par tranche complète de 250 m² de SDP

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme :

- 1 place par chambre ou unité d'hébergement.

Pour les « habitats alternatifs : partagés, dédiés ou inclusifs » :

- 0,75 place de stationnement automobile par chambre, à créer en sous-sol du bâtiment,
- 0,25 place visiteur par chambre, à créer en extérieur.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

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

** haute futaie = circonférence de tronc de 40 cm (diamètre de 12 cm), et H ≥ 2,50 mètres sous le houpier.*
** arbre remarquable = diamètre de 50 cm (mesuré à minimum 1.50 m de la base du tronc) et H ≥ 3 m.*

- Les espaces libres (article 39 du titre 1) doivent couvrir un minimum de 40 % de l'unité foncière et être traités en espaces verts de pleine terre.
  Ce pourcentage est majoré de 20% supplémentaires, si l'unité foncière est concernée par le corridor écologique du SRCE (article 13 des Dispositions Générales, et dernier alinéa du présent article).
  Enfin, toute ou partie de ces obligations peut-être également spatialisée aux plans de zonage ou à l'OAP Centre village, en zones urbaines (sous la trame des terrains cultivés ou espaces non bâtis), afin de préserver des espaces verts remarquables » existants ou à créer (pour conserver le village jardin du PADD ou la TVB).

- En application de l'article 12 des dispositions générales, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques sont identifiés aux plans de zonage. Le règlement y impose des prescriptions et rajoute des recommandations :
  - Prescriptions pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :
    - Les constructions, installations ou aménagements autorisés dans le règlement des zones du PLU doivent prendre en compte la présence des corridors écologiques identifiés graphiquement et concourir au maintien de leur fonctionnalité, voire à l'amélioration de celle-ci. Pour cela, dans les espaces identifiés :
      - L'obligation de maintien en espace de pleine terre et végétalisé des espaces libres de l'unité foncière est majorée de 20% : ainsi en zone Uc concernée par les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques les espaces libres doivent couvrir un minimum de 60 % de l'unité foncière.
      - Les clôtures, autres que celles liées à une activité agricole doivent être écologiquement perméables. Elles peuvent être constituées de grillage à mailles larges en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm), ou de murs et murets équipés de passages à faune, correctement dimensionnée (minimum 10 cm x10 cm) et régulièrement positionnés (tous les 10 m de linéaire clôturé).
  - Recommandations pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :
    - Prescriptions d'usages pratiques liées au franchissement des voies, fauchage, débroussaillement… détaillées à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

- Pour toute construction existante, comme pour toute construction nouvelle, il doit être conservé devant la façade principale un jardin d'une profondeur d'au moins 7 m. Sur la façade arrière, la profondeur de jardin devra être au moins égale à la hauteur du bâti, sans jamais être inférieure à 5 m.

- Les espaces libres doivent comporter des aménagements végétaux visant la création d'espaces verts de qualité, comprenant à minima 1 arbre de haute futaie* pour 150 m² d'espaces libres.

- Sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens :
  - tout arbre de haute futaie* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence méditerranéenne ;
  - tout arbre de haute futaie* défini comme un élément remarquable* doit être préservé.

- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le territoire communal public ou privé.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.

- Les haies formant ou doublant une clôture sont constituées de plusieurs espèces végétales locales : haies vives d'essences florifères méditerranéennes mixtes et variées de 3 à 4 variétés imposées. Les clôtures sans murs et sans grillage, uniquement constituées de végétaux, sont fortement conseillées.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Uc.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366.

Article Uc.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

- Pour les constructions neuves et les rénovations, la notice descriptive du projet doit démontrer que l'usage des énergies renouvelables est favorisé.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne produire aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Dispositions particulières

Constructions existantes

- Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

  Voir le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Constructions neuves et extension

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être optimisée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :
  - orientation des façades et des surfaces extérieures (le solaire passif privilégié)
  - couleurs claires des façades et des surfaces extérieures,
  - dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations,
  - isolation par l'extérieur ou par l'intérieur par composition des murs avec isolation thermique renforcée,
  - capteurs solaires, etc…

Article Uc.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves pour la mise en place d'infrastructures d'accueil de réseaux de télécommunication en fibre optique est obligatoire pour toute nouvelle construction, y compris les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone Ue

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

Cette zone représente ***les espaces dédiés au développement économique du Rouret****, en faveur des activités secondaires et tertiaires. Elle a vocation à accueillir exclusivement des constructions à destination d'activités marchandes et non marchandes, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Elle correspond à ***l'actuelle zone d'activités économiques en entrée Ouest du village avec sa périphérie pavillonnaire qu'il convient de voir muter****.*

Elle comporte un secteur « Uem », sis en entrée Est, pour ***assurer une offre dynamique économique au sein du territoire communal,*** *à vocation mixte :*

- *vocation tertiaire, artisanat, commerces, bureaux, services, accueil d'entreprises, espaces d'expositions, centres de conférences, serres agricoles ;*
- *les destinations d'habitations sont autorisées sous conditions.*

Au sein de ces deux espaces, plusieurs activités sont déjà présentes, mais la mutation doit les relier au maximum pour favoriser ***la synergie économique****. Ces secteurs* ***aux abords des RD en entrée Est et Ouest du village bénéficient d'un effet vitrine sur ces voies,*** *malgré la déclivité des terrains.* ***Le traitement des accès et l'aspect des constructions doivent être réfléchis pour garantir la sécurité et la qualité des aménagements****.*

Dans l'ensemble de la zone, les aménagements et constructions à créer doivent être ***durables, fonctionnels et paysagers :*** *une attention particulière est imposée afin de promouvoir des constructions bien insérées dans le site, et garantes de l'identité patrimoniale du village. Les dessertes, et notamment les cheminements piétons à l'intérieur de la zone, doivent être réfléchies pour être reliées entre elles ; et les modes doux, sécurisés et conviviaux, induiront la conception.*

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue.2 sont interdites.

Article Ue.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :

En tous secteurs :

- Les constructions à destination de commerces, services, bureaux, artisanat, industrie légère, entrepôt.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidences hôtelières ou de tourisme, maisons de retraite.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ceux-ci.
- Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
- Les ICPE soumises à déclaration.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées.
- Les aménagement et constructions à destination de stationnement.
- Les constructions à destination de stationnement qui sont enterrés, ont pour condition expresse que les parties de sous-sols ou niveaux enterrés, situées hors de l'emprise émergeante des bâtiments, soient :
  - sous une dalle aménagée en jardin recouverte d'un minimum de 1 m de terre végétale, capable d'accueillir des arbres de haute futaie ;
  - ou sous une dalle aménagée minéralisée, sous condition qu'elle soit à usage commun (public ou privé, tels que parvis, place, placette, trottoir, voie de circulation, rue piétonne, venelle…) ;
  - dans tous les cas, le niveau fini du sol reconstitué de ces ouvrages ne doit pas se trouver extradossé par rapport au niveau de plancher de l'habitation ou des locaux les plus proches (en règle générale), et les jardinières extradossées posées sur dalles des sous-sols ou niveaux enterrés sont interdites.
- Les piscines (limitées à 40 m² et 60 m³) et les spas (limités à 15 m² et 8 m² si complémentaire à une piscine).
- Les constructions à destination d'habitation, à condition que :
  - une extension unique de 30 % maximum de la SDP légalement existante à la date d'approbation du PLU ;
  - leurs annexes, jusqu'à 30 m² de SDP (toutes annexes confondues, avec maximum deux annexes par logement, hors piscines limitées à 40 m²).
- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes : leur implantation doit respecter toutes les normes nationales de distance par rapport aux cours d'eau, établissements de petite enfance, de soins, scolaires, sportifs ; toutes les règles d'alignement et de recul sur voiries du PLU et être à plus de 15 mètres de tous logements individuels.
  Leur installation est limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies.
- Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, allant jusqu'à 8 m de part et d'autre des cours d'eau pour les vallons classés (voir règlement de la gestion des eaux pluviales de la CASA), à partir du sommet des berges (dûment démontré par un plan topographique d'état des lieux) ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Les constructions en aggloméré de ciment ou murs béton ayant eu pour conséquence de réduire le lit majeur du cours d'eau ne sont pas considérées comme berges existantes. Dans ce cas, le recul imposé est de 12 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

En secteur Ue :

- Les résidences d'habitat partagé inclusif et les résidences seniors.

En secteur Uem :

- Les serres agricoles.
- Les nouvelles surfaces d'activités créées, par tranche complète de 300 m², doivent être assorties de la création d'habitations (logements) selon la répartition suivante :
  - pour les activités artisanales, industrielles : 40 % de SDP ;
  - pour les activités de commerces et de bureaux, 30 % de SDP ;
- Des obligations de mixité sociale identifiées aux documents graphiques (pièces 4.2) et détaillées dans la liste de « Mixité sociale » (pièce 4.1.3).

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter à minima une prise d'accès automobile sécurisée et dument dimensionné dans son débouché sur voie publique ou privée.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules.
- Toute création ou modification d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics et présenter obligatoirement des pans coupés de visibilité de 5 m de longueur formant un angle à 45 ° s'ouvrant largement sur toutes les voies publiques. La pente de cet accès doit être de 5 % maximum sur les 6 premiers mètres, à compter de la prise d'accès par rapport à l'alignement futur de la voie existante ; avec un maximum de 15 % sur le reste du linéaire.
- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).

Voirie

- L'OAP Déplacements (pièce 3.2) précise les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer.
- Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou aux niveaux non habitables affectés au stationnement doivent être les plus discrètes possibles, s'incorporer dans le corps des bâtiments ou faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, façon rue arborée comportant un cheminement piéton utile à relier les espaces entre eux. Elles doivent présenter en départ de rampe, une pente maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres, et un maximum de 16 % sur le reste du linéaire. Dans leur débouché sur voirie, elles doivent comporter des pans coupés de visibilité au même titre que toute prise d'accès automobile sur voie publique.
- Afin d'améliorer la sécurité routière, la conception des nouvelles voies ou la requalification des voies existantes se doit de fabriquer des zones de vitesse restreinte à 30 km/h, avec des traitements de sol et des configurations de voie adaptées.

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

Eau potable

- Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable (AEP).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Assainissement

▪ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ravines à sec, cours d'eau, et le réseau pluvial est interdite

▪ Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités par le règlement du service public d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et/ou d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

▪ A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le dispositif d'ANC doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration , à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC.

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'ANC, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot, et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'études spécialisé en ANC.

Des prescriptions renforcées, distinctes des prescriptions générales nationales, relatives aux distances minimales des dispositifs d'épandage d'ANC à respecter par rapport aux limites de propriété sont fixées par arrêté municipal n°2022-222 du 24/12/2022.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

- Pour les ICPE autorisées et les établissements à destination d'artisanat, tout rejet dans le réseau public est soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. La destruction des réservoirs et bassins existants de collecte des eaux de pluie est interdite.
- Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, l'article 4 du règlement du PLU définit d'une part les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et son ruissellement ; et d'autre part les installations nécessaires de collecte, stockage, rétention, percolation, ou raccordement au réseau public des eaux pluviales.
- En matière de gestion des eaux pluviales (écoulement forts et ruissellements) et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le territoire communautaire, et prendre en compte l'article 36 des dispositions générales du présent règlement.
- Chaque nouvelle emprise au sol (de plus de 20 m², et en deçà lagunage encouragé) devra être accompagnée d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m^3) par m² imperméabilisé. Cet ouvrage de rétention est soit dissimulé/intégré à l'architecture du bâtiment, soit enterré, soit paysagé (noue d'infiltration en pleine terre).
- De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol (nouvelle ou extension) est de plus de 100 m², en amont de cet ouvrage de rétention s'ajoute, pour l'arrosage des espaces verts imposés, la création d'un réservoir de stockage des eaux de pluie (techniquement et architecturalement bien positionné) d'une contenance minimale de 10 litres par m² d'emprise au sol.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Eaux de piscines et de spas

- Les eaux de vidange doivent être éliminées comme des eaux pluviales ; et sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées, après ajutage et neutralisation du chlore, par percolation dans le milieu naturel sur la parcelle ; sans jamais produire d'écoulement sur le domaine public ou sur les parcelles avoisinantes. En cas d'impossibilité technique, la vidange doit être faite par pompage d'un camion-citerne d'une société spécialisée. Se référer aussi aux règlements d'assainissement (AC et ANC) et d'eaux pluviales de la CASA.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles (tout à l'égout ou ANC).

Autres réseaux

- Toutes les installations nouvelles de branchement aux réseaux publics doivent être réalisées en souterrain, et les locaux techniques liés particulièrement intégrés.
- Stockage des ordures ménagères : toute construction doit avoir des locaux intérieurs dédiés adaptés à la gestion de la collecte et du tri sélectif. En sus, pour répondre aux modalités de la collecte, des emplacements de dépôt extérieur dédiés doivent être positionnés, en concertation avec le gestionnaire du service, en limite des voies ouvertes à la collecte, sans jamais empiéter sur les trottoirs, voiries et autres espaces publics communs.

Article Ue.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366.

Article Ue.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

  Sans objet : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux sous-sols totalement enterrés, balcons, loggias, et installation ne formant pas construction (article 39 DG), qui doivent toutefois respecter l'alignement futur de la voie défini aux OAP.

Dispositions particulières

- Les piscines et les spas (plages comprises) et aires de jeux/sports doivent s'implanter à ≥ 5 m de l'alignement futur des voies publiques ou du bord de la voie privée existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2).
- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.
- Pour les voies publiques par rapport à l'alignement futur et pour les voies privées desservant plus de 5 logements par rapport au bord de la voie existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2) :
  - Le portail d'entrée de véhicules, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 5 m ;
  - Le portail d'entrée piétons, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 1,50 m
- Toute construction située à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile doit comporter un pan coupé à 45° d'une longueur de 4 m minimum, installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé), et qui doit faire doivent faire l'objet traitement et composition artistiques porteurs d'identité architecturale.
- Les clôtures situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile doivent comporter un pan coupé à 45° d'une longueur de 5 m minimum installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Ue.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Tout bâtiment, sous condition que le terrain aménagé ne soit pas en surhauteur de plus d'un mètre par rapport aux propriétés voisines, doit s'implanter en retrait minimum de L = 2/3 de H de toutes les limites séparatives (H=Hauteur du terrain aménagé à l'égout du toit / L =Longueur du retrait minimal à observer), avec L minimum 5 m.
- Les annexes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les reculs suivants :
  - ≥ 0,90 m pour les abris couverts non clos (ajourés sur au moins 3 côtés) servant au stationnement ;
  - ≥ 3 m pour les autres annexes ;
  - ≥ 5 m pour les aires de jeux/sports, les piscines et les spas (plages et local technique compris, celui-ci devant être soit intégré à une annexe, soit enterré ; et dans tous les cas insonorisé).

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

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons, loggias, ni aux annexes et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Tout bâtiment doit s'implanter en retrait minimum de L = H du bâtiment le plus haut (H= Hauteur du terrain aménagé à l'égout du toit/ L=Longueur du retrait minimal à observer), avec L minimum 6 m.

Article Ue.9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière classée en zone Ue.

Article Ue.10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

- Hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades, à compter du terrain aménagé, sur les façades coté RD, à l'égout du toit : H ≤ 8 m. Elle est sans objet sur les façades exposées à la pente.
- En secteur Ue, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les hébergements hôteliers, les résidences hôtelières ou de tourisme, les maisons de retraite, les résidences Seniors, H ≤ R+3, de l'égout du toit mesuré depuis le niveau du terrain naturel, avec une tolérance de surhauteur de plus d'1 m maximum.
- Implantation altimétrique
  Pour les terrains situés en aval d'une RD et présentant une pente moyenne de plus de 10 % ou une déclivité de plus de 2,50 m par rapport au niveau de la RD, le niveau RDC doit s'installer au maximum à + 0,30 m par rapport au niveau du trottoir qui borde ladite voie.
  De fait pour les façades exposées à la pente, il est admis au maximum la création de deux niveaux compensateurs d'altimétrie d'une HSP maximum de 3 m pour la réalisation d'activités de bureaux, services ou logement inclusif, voire de garages ou d'annexes pour le seul premier niveau.

  Pour les terrains situés au niveau de la RD ou en amont de celle-ci, le niveau dalle fini du RDC doit s'installer à +/- 0,50 m du niveau altimétrique du trottoir qui borde ladite voie.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Dans tous les cas, toute façade de bâtiment longeant un espace public ou privé commun (trottoir, parvis, place, venelle...) en pente ne devra pas dans son niveau de RDC se retrouver extradossé de plus 0,50 m par rapport au profil longitudinal desdits espaces qui la jouxtent.

- Les RDC affectés aux activités, le long d'une RD, doit s'installer au maximum altimétriquement à plus ou moins 0,50 m par rapport au niveau longitudinal moyen des plateformes de chaussées.

- Hauteur annexes :
  - Sises à moins de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,5 m à l'égout et H ≤ 3 m au faitage ;
  - Sises à plus de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,5 m à l'égout et H ≤ 3,50 m au faitage.

- Hauteur murs de soutènement : H ≤ 1,80 m. Cette limite de hauteur est sans objet pour les murs de soutènements des voies de circulation, de places à usage public ou collectif, et pour un mur d'enceinte intégré à un parti architectural qui clôt un patio ou une cour intérieure.

- Hauteur clôtures ajourées : H ≤ 1,80 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures opaques : H ≤ 1,50 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures en sommet de restanque ou talus formant limite séparative : H ≤ 1,50 m.

- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes (hauteur mesurée au terrain naturel) : pour toute antenne qui accueille un opérateur unique, H ≤ 13 m ; et pour les antennes mutualisées H ≤ 20 m.

Article Ue.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU, et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

- Sont interdits :
  - Toute finition de revêtement ou élément de façade plastique (ou dérivé) ou factice pour les gouttières, corniches, enseignes, consoles… ; ainsi que les menuiseries ;
  - La couleur « blanc pur » pour les enduits de façade, comme pour les volets battants. Les couleurs criardes ou vives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
  - Les volets à écharpes ;
  - Les jardinières extradossées sont interdites,
  - les contrastes criards en termes de couleurs ou de matériaux, ainsi que les encadrements de couleurs des ouvertures.

Dispositions particulières

Implantation des constructions

- Les espaces dédiés au stockage extérieur (de matériaux, d'engins…) doivent être réalisés en fonds de parcelles et non visibles depuis les routes départementales. Ils doivent être équipés et protégés par des aménagements paysagers ou visuels de qualité, afin de ne constituer aucune gêne visuelle pour aucun riverain, ni porter atteinte à la qualité de l'immeuble et des lieux avoisinants.

Façades

- En règle générale, les façades d'aspect minéral sont plus volontiers en béton régulier, homogène, teinté, coloré dans la masse, autonettoyant, dépolluant ou quartz cristallin ou en revêtement massif de pierre ou brique de parement.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les façades doivent être traitées de façon homogène en matériaux nobles :
  - la diversité de matériaux employés doit être limitée par bâtiment ; seules les entrées clairement identifiées (décrochement…) peuvent s'autoriser une couleur ou un matériau contrastant ;
  - les façades en acier mat et mur-rideau vitré sont autorisées à la condition de représenter au maximum 30 % des façades du bâtiment ;
  - Les habillages en bardages PVC ou résines ne sont utilisés que ponctuellement et ne peuvent représenter tout au plus que 20% de la surface de la façade de la construction.
  - Les habillages bois (Douglas, Mélèze ou Red Cedar) sont autorisés sous condition de se limiter à 1/3 de la surface des façades de la construction.
- Les tons à privilégier sont les suivants :
  - En finition mat, tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Sienne brûlée ou bois ;
  - Tons de gris clair chaud, ton pierres, en béton, recouverts d'une légère lasure mat incolore ;
- Un soin particulier doit être apporté aux façades côtés routes départementales.
- L'architecture des bâtiments doit être conçue de manière sobre, élégante et s'adapter à l'image de l'activité, tout en proposant une connexion entre passé et présent, dans un vocabulaire régionaliste.
- Pour les bâtiments d'habitation existants, en dehors des façades traitées en pierres apparentes, les enduits de finition des façades, teintés dans la masse, doivent être aussi lisses que possible, voire frottassés fins et réalisés à base de chaux naturelle sur support de mortier bâtard ou sur sous-enduit monocouche adapté, dont la teinte est choisie dans des gammes « ton pastel ».

Toitures

- La seule toiture-terrasse de couverture est interdite, les conceptions de couvertures devront être imaginées dans un mélange de toitures en pente, de toutes formes ; et de toitures plates procurant un certain dynamisme. Tout type de toiture, métal, tuiles, est autorisé. Leurs pentes peuvent être variables, sans jamais présenter un faitage à plus de 2 m par rapport à l'égout ou l'acrotère du toit.
- Les modèles de toits en sheds sont autorisés à condition d'avoir pour but d'apporter une lumière zénithale, voire de supporter des panneaux photovoltaïques.
- Les parties de toitures-terrasses non accessibles doivent être traitées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement de surface paysager, intégrant tous les édicules de cheminées et autres édicules techniques.
- Toute surface de toiture se doit de récupérer les eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts du terrain.

Ouvrages divers en toitures

- Les équipements (machineries, chaufferies, extracteurs, ventilateurs, climatisations, souches, ...) doivent être considérés comme des éléments constitutifs du bâtiment et doivent être regroupés et intégrés architecturalement.
- Hormis les souches de cheminées et de ventilation, il ne doit être réalisé aucun édicule technique apparent ou en surélevé, par rapport au volume général de la toiture.
- Les antennes paraboliques ou hertziennes collectives, les antennes de téléphonie mobile sont autorisées, sous condition d'être intégrées ou masquées par des artifices architecturaux adaptés.
- Les systèmes-capteurs photovoltaïques devront s'installer prioritairement sur les toitures et le cas échéant s'intégrer harmonieusement sur les façades exposées au soleil.

Acrotères ou garde-corps en maçonnerie

- Sont interdits : Les relevés d'étanchéité en bitume armé apparents
- Tout mur parapet garde-corps, réalisé en pierres vues ou en maçonnerie béton plein, doit être d'égale épaisseur à un mur de pierres double face.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Leur installation est obligatoirement sans débord du nu des façades, et ils sont intégrés et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux ; ou dans les menuiseries des baies, où seules peuvent apparaître les grilles de ventilation de ces appareillages.
- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, …) doivent être encastrés dans les murs et dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être le plus intégré et discret possible.

Locaux techniques (cabines, coffrets…)

- Sont interdits les locaux ou coffrets techniques en saillie des façades ou en débord sur le domaine public
- Les coffrets compteurs des compagnies concessionnaires nécessaires aux constructions sont inclus dans des placards incorporés aux façades des bâtiments. A défaut, ils sont installés sans débord sur le domaine public dans un mur de clôture ou de soutènement ouvragé. Tout coffret-compteurs doit d'une part s'installer à l'alignement futur sans débord sur la clôture, et d'autre part être incorporé dans un sarcophage de protection en béton.
- Les aires de dépôts conteneurs collectifs sont équipées par une ferronnerie d'encadrement sur 3 cotés, surmontée d'une treille métallique végétalisée.
- Antennes-relais de téléphonie mobile sur pylônes : elles doivent s'inscrire dans le site, sans porter atteinte au caractère des lieux environnants et pour ce faire comporter un habillage végétal synthétique ou tout autre artifice de nature à les intégrer au mieux dans le paysage.

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Sont interdites :
    - les enseignes sur les arbres et les plantations, les enseignes à faisceau de rayonnement laser, les préenseignes et les enseignes « néon » ;
    - aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.
- Seules sont admises :
    - sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis ;
    - une seule enseigne drapeau est autorisée par activité ;
    - les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée ; l'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique ; le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture ;
    - les ouvrages en saillies, de type drapeau, non lumineux ne peuvent excéder 80 cm en débord à compter du mur de façade et ne peuvent être édifiés à une hauteur inférieure à 3 m à compter du niveau de la voie ;
    - les enseignes posées à plat sur une façade doivent être apposées sur la façade sans dépasser et sans approcher à moins de 0,50 m le bord supérieur du bâtiment ;
    - les éclairages des enseignes doivent être obligatoirement indirects ;
    - dans le cas d'enseignes éclairées, l'éclairage se fera par LED (diode électroluminescente) …, dont la tranche est opacifiée;
    - les enseignes « bandeau » peuvent être constituées d'un panneau sur lequel les caractères peuvent être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise ; elles peuvent être constituées d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif ;
    - il n'y a pas de police de caractères particulière à respecter, non plus que de couleur particulière pourvu que l'ensemble reste sobre et que la couleur des caractères soit en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade ; Toutefois, les couleurs vives ou criardes sont interdites ;
    - les enseignes scellées au sol sont autorisées, si elles mesurent 2 x 1 m, soit 2 m² maximum. Elles ne peuvent dépasser 2 m de haut ;
    - les enseignes, panneaux, supports publicitaires etc…posés sur façade, ne doivent pas dépasser la hauteur maximale à l'acrotère ou à l'égout du toit autorisée dans la zone.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages aux abords des constructions, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés doivent être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) doit être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 m.

Murs de soutènement, talus

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout mur béton, d'agglo enduit, et d'enrochement de type cyclopéen non appareillé. Lesdits murs en pierres sèches ou en enrochement assisé régulier et appareillé devront être espacés d'au moins 5 m, afin de former des restanques-jardin de pleine terre.

Clôtures

- Sont interdits sur toute voie publique les brises-vues, colorés ou pas, ou formant motifs colorés posés sur grillages ou autre formant écran (canisse plastique, paravent tissu, bâche d'occultation).

  Les brises-vues de balcons sont autorisés en tissu uniquement, et sous condition d'avoir faire une demande en mairie et d'un accord préalable obtenue en assemblée générale de copropriété.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité devant les prises d'accès sur voies publiques.
- Les clôtures sur rue doivent respecter les conditions suivantes :
  - le mur-bahut réalisé en pierre vue sur la face rue ou en maçonnerie béton plein d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ;
  - le tout soit surmonté d'une grille ajourée en ferronnerie d'art, ou claustras à motifs décoratifs préformés en métal, en bois ou lattes PVC, ou grillage rigide plastifié vert ;
  - les haies de feuillage artificiel de qualité sont tolérées sur les seules limites donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.
  - la sobriété et l'harmonie est recherchée.

Article Ue.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Configuration minimale d'une place de stationnement :
  - automobile : 2,50 x 5 m
  - deux-roues motorisé : 1,25 x 2,50 m
  - vélo : 0,75 m²
  - véhicule de livraison : 2,80 x 10 m
  - places visiteurs pour les habitations réalisées en extérieur en bordure de voies, soit longitudinalement (place de 3,30 x 5 m) ; soit en épi ou perpendiculaires (place de 2,50 x 5 m) avec un accès facilité et sécurisé.

- La division d'un immeuble ou d'un logement existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de stationnement. Ainsi, toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient.

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues et les vélos, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet. Les manœuvres de retournement doivent pouvoir s'effectuer aisément et en toute sécurité à l'intérieur de la propriété.

- Les espaces extérieurs dédiés au stationnement et aux voiries doivent être établis (profil en long et en travers) de manière à permettre l'absorption des eaux pluviales sur la propriété. En sus, ceux dédiés au stationnement sont conçus si possible afin d'assurer leur perméabilité.

- Les espaces de stationnement des vélos doivent être visibles, sécurisés et dotés d'un accès direct et accessoirement protégés des intempéries.

- Véhicules électriques : Conformément au décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 pour toute nouvelle construction à destination d'habitation équipée d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge de véhicules électriques et hybrides doivent être installées, avec un nombre de places dédiées variant en fonction de la capacité et du type de stationnement (un point double de recharge par tranche de 20 places avec accès PMR).
  Voir également les mesures imposées au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020 et du décret 2021-872 du 30/06/2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situés dans des bâtiments résidentiels ou non, et neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10.
- Vélos : Voir mesures au regard de l'ordonnance n°2020-71 du 29/01/2020, du décret n°2021-872 du 30/06/2021, du décret n°2022-930 du 25/06/2022 et de l'arrêté du 30/06/2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et R113-11 à R113-17 du CCH.

- Conformément à l'article L 151-33 du CU : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* ».

- Toute voie de circulation interne à une opération, ainsi que toute aire de stationnements doivent être bordées parallèlement d'un cheminement piéton formant liaison entre l'espace commun et l'entrée des bâtiments.

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

Stationnement automobile : 3 places minimum par logement, dont une visiteur ;

Pour les logements comptabilisés au titre de la loi SRU :

Stationnement automobile : 1 place minimum par logement ;

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Pour les constructions à destination de commerces, de bureaux et services, d'artisanat :

Stationnement automobile :

- 1 place par 40 m² de surface de vente/d'activités (hors réserves, locaux techniques, de stockage, hors mezzanine…), dont 70 % à réaliser en sous-sol.
- 1 place minimum dédiée aux livraisons pour 1.000 m² de SDP commerciale et/ou artisanale.

Stationnement deux-roues motorisé et vélo : 1 place par tranche complète de 250 m² de SDP.

Pour les maisons de retraite :

- 1 place de stationnement automobile minimum pour 3 lits, à créer pour au moins 50 % en sous-sol.

Pour les résidences Seniors :

- 1 place de stationnement automobile minimum par logement, à créer en sous-sol des bâtiments et 0,25 place visiteur par logement en extérieur.

Pour les « habitats alternatifs : partagés, dédiés ou inclusifs » :

- 0,75 place de stationnement automobile par chambre, à créer en sous-sol du bâtiment,
- 0,25 place visiteur par chambre, à créer en extérieur.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à ses caractéristiques.

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

** haute futaie = circonférence de tronc de 40 cm (diamètre de 12 cm), et H ≥ 2,50 mètres sous le houpier.*
** arbre remarquable = diamètre de 50 cm (mesuré à minimum 1.50 m de la base du tronc) et H ≥ 3 m.*

- Les espaces libres (article 39 du titre 1) doivent couvrir un minimum de 5 % de l'unité foncière et être traitées en espaces verts de pleine terre. Ce pourcentage est majoré de 20% supplémentaires, si l'unité foncière est concernée par le corridor écologique du SRCE (article 13 des Dispositions Générales, et dernier alinéa du présent article).
  Enfin, toute ou partie de ces obligations peut-être également spatialisée aux plans de zonage ou à l'OAP Centre village, en zones urbaines (sous la trame des terrains cultivés ou espaces non bâtis), afin de préserver des espaces verts remarquables » existants ou à créer (pour conserver le village jardin du PADD ou la TVB).

- En application de l'article 12 des dispositions générales, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques sont identifiés aux plans de zonage. Le règlement y impose des prescriptions et rajoute des recommandations :
  - Prescriptions pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :
    - Les constructions, installations ou aménagements autorisés dans le règlement des zones du PLU doivent prendre en compte la présence des corridors écologiques identifiés graphiquement et concourir au maintien de leur fonctionnalité, voire à l'amélioration de celle-ci. Pour cela, dans les espaces identifiés :
      - L'obligation de maintien en espace de pleine terre et végétalisé des espaces libres de l'unité foncière est majorée de 20% : ainsi en zone Ue concernée par les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques les espaces libres doivent couvrir un minimum de 25 % de l'unité foncière.
      - Les clôtures, autres que celles liées à une activité agricole doivent être écologiquement perméables. Elles peuvent être constituées de grillage à mailles larges en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm), ou de murs et murets équipés de passages à faune, correctement dimensionnée (minimum 10 cm x10 cm) et régulièrement positionnés (tous les 10 m de linéaire clôturé).
  - Recommandations pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :
    - Prescriptions d'usages pratiques liées au franchissement des voies, fauchage, débroussaillement … détaillées à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens :
  - tout arbre de haute futaie* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence méditerranéenne ;
  - tout arbre de haute futaie* défini comme un élément remarquable* doit être préservé.
- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le territoire communal public ou privé.
- Les espaces libres doivent comporter des aménagements végétaux visant la création d'espaces verts de qualité, comprenant à minima 1 arbre de haute futaie* pour 100 m² d'espace libre.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.
- Les haies formant ou doublant une clôture sont constituées de plusieurs espèces végétales locales : haies vives d'essences florifères méditerranéennes mixtes et variées de 3 à 4 variétés imposées. Les clôtures sans murs et sans grillage, uniquement constituées de végétaux, sont fortement conseillées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Le long des voies, intercalés entre les stationnements en bande, il doit être planté des arbres de haute futaie*, cadencés de manière équidistante, sans jamais être espacés de plus de 12 m.
- Les espaces dédiés au stationnement font l'objet d'un aménagement paysager se traduisant par :
  - la recherche du maintien de la végétation avoisinante, si préexistante ;
  - la mixité et la variété des espèces plantées : strate herbacée et arbustive dont au moins un arbre de haute futaie* pour 100 m² d'espace de stationnement.
  - la répartition régulière d'une végétation de haute futaie sur l'intégralité de l'espace de stationnement.

Article Ue.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366.

Article Ue.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

- Pour les constructions neuves et les rénovations, la notice descriptive du projet doit démontrer que l'usage des énergies renouvelables est favorisé.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne produire aucune nuisance sonore pour le voisinage.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Dispositions particulières

Constructions existantes

- Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

  Voir le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Constructions neuves et extension

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être optimisée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :
  - orientation des façades et des surfaces extérieures (le solaire passif privilégié)
  - couleurs claires des façades et des surfaces extérieures,
  - dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations,
  - isolation par l'extérieur ou par l'intérieur par composition des murs avec isolation thermique renforcée,
  - capteurs solaires, etc…

Article Ue.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves pour la mise en place d'infrastructures d'accueil de réseaux de télécommunication en fibre optique est obligatoire pour toute nouvelle construction, y compris les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone Uf

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

Cette zone représente ***les espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation scolaire****, qui représentent de vastes unités foncières. Celles-ci sont à huit clos pour le bon fonctionnement et la sécurité de ces établissements.*

Ce sont les ***sites du groupe scolaire communal en cœur de village et du collège et leurs abords****.*

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Uf.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uf.2 sont interdites, et notamment :
  - Les antennes de téléphonie mobiles.

Article Uf.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui comprennent :
    - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
    - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
    - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
    - salles d'arts et de spectacles ;
    - équipements sportifs
    - autres Équipements Recevant du Public, tels que les salles polyvalentes, les lieux de culte…
  - Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
  - Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :
    - une extension unique de 30 % maximum de la SDP existante à la date d'approbation du PLU ;
    - des annexes, jusqu'à 25 m² de SDP (toutes annexes confondues).

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter à minima une prise d'accès automobile sécurisée sur voie publique ou privée.
- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).

Voirie

- L'OAP Déplacements (pièce 3.2) précise les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer.

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

Non réglementé

Article Uf.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Uf.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.
- Sans objet : ces dispositions ne s'appliquent pas aux niveaux ou sous-sols enterrés, balcons, loggias, et installation ne formant pas construction (article 39 DG), qui doivent toutefois respecter l'alignement futur de la voie défini aux OAP (pièces 3.1 et 3.2).

Article Uf.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).

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

Non règlementé.

Article Uf.9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

Non règlementé.

Article Uf.10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

Non réglementé

Article Uf.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU, et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Uf.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Configuration minimale d'une place de stationnement :
  - automobile : 2,50 x 5 m
  - deux-roues motorisé : 1,25 x 2,50 m
  - vélo : 0,75 m²
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues et les vélos, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces extérieurs dédiés au stationnement et aux voiries doivent être établis (profil en long et en travers) de manière à permettre l'absorption des eaux pluviales sur la propriété. En sus, ceux dédiés au stationnement sont conçus si possible afin d'assurer leur perméabilité.
- Les espaces de stationnement des vélos doivent être visibles, sécurisés et dotés d'un accès direct et accessoirement protégés des intempéries.
- Conformément à l'article L 151-33 du CU : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* ».
- Il est notamment exigé :

  - 0,75 place automobile par classe et 1 place vélo pour deux classes

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

- Les espaces libres (article 40 du titre 1) doivent couvrir un minimum de 5 % de l'unité foncière et être traitées en espaces verts de pleine terre. Ce pourcentage est majoré de 20% supplémentaires, si l'unité foncière est concernée par le corridor écologique du SRCE (article 13 des Dispositions Générales, et dernier alinéa du présent article).
  Enfin, toute ou partie de ces obligations peut-être également spatialisée aux plans de zonage ou à l'OAP Centre village, en zones urbaines (sous la trame des terrains cultivés ou espaces non bâtis), afin de préserver des espaces verts remarquables » existants ou à créer (pour conserver le village jardin du PADD ou la TVB).
- En application de l'article 12 des dispositions générales, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques sont identifiés aux plans de zonage. Le règlement y impose des <u>prescriptions</u> et rajoute des <u>recommandations</u> :

  - <u>Prescriptions</u> pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :

  ➪ Les constructions, installations ou aménagements autorisés dans le règlement des zones du PLU doivent prendre en compte la présence des corridors écologiques identifiés graphiquement et concourir au maintien de leur fonctionnalité, voire à l'amélioration de celle-ci. Pour cela, dans les espaces identifiés :

  ➲ L'obligation de maintien en espace de pleine terre et végétalisé des espaces libres de l'unité foncière est majorée de 20% ainsi en zone Uf concernée par les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques les espaces libres doivent couvrir un minimum de 25 % de l'unité foncière.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

➲ Les clôtures, autres que celles liées à une activité agricole doivent être écologiquement perméables. Elles peuvent être constituées de grillage à mailles larges en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm), ou de murs et murets équipés de passages à faune, correctement dimensionnée (minimum 10 cm x10 cm) et régulièrement positionnés (tous les 10 m de linéaire clôturé).

- Recommandations pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :

➪ Prescriptions d'usages pratiques liées au franchissement des voies, fauchage, débroussaillement … détaillées à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le domaine communal public ou privé.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.

Article Uf.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

Article Uf.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

- Pour les constructions neuves et les rénovations, la notice descriptive du projet doit démontrer que l'usage des énergies renouvelables est favorisé.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne produire aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Dispositions particulières

Constructions existantes

- Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

  Voir le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Constructions neuves et extension

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être optimisée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :
  - orientation des façades et des surfaces extérieures (le solaire passif privilégié)
  - couleurs claires des façades et des surfaces extérieures,
  - dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations,
  - isolation par l'extérieur ou composition des murs avec isolation thermique,
  - capteurs solaires, ..etc

Article Uf.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves pour la mise en place d'infrastructures d'accueil de réseaux de télécommunication en fibre optique est obligatoire pour toute nouvelle construction.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone Uh

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone « Uh » représente ***la zone des hameaux anciens du village, caractérisés par une architecture rurale*** *qui puise ses racines dans le passé et a traversé le temps en refusant toutes les modes.*

Riches de leur homogénéité, parfaitement adaptés et intégrés, ces hameaux dans leurs évolutions possibles méritent la plus grande attention et le plus grand respect*. Il convient d'y* ***valoriser les caractères architecturaux, urbains et paysagers****, constituant l'identité du Rouret.*

Dans ces conditions et partant de principe ancien de construire sur une trame urbaine, héritée du passé, sans tracé strict, ni règles de constructibilité définies, il convient de ***ne pas dénaturer ces hameaux, toute en leur permettant des marges d'évolution.***

- *Uh : zones correspondant aux emprises actuelles des hameaux anciens :*
  - ***Le Collet, ancien chef-lieu de la Commune ;***
  - ***Saint-Pons, devenu centre du village ;***
  - ***Les Guiols ;***
  - ***Le Plan Bergier.***

Des extensions peuvent s'y réaliser sous réserve du respect d'une part des règles de structurations des formes urbaines, et d'autre part d'architecture bien définies qui visent à ***conforter et mettre en valeur l'habitat ancien existant****.*

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Uh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh.2 sont interdites.

Article Uh.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, et sous conditions énumérées ci-après :
  - Les constructions à destination d'habitation.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidences hôtelières ou de tourisme, maisons de retraite, résidences d'habitat partagé inclusif.
  - Les constructions à destination de commerces, bureaux et de services.
  - Les bâtiments agricoles et leurs dépendances.
  - Les aménagements et constructions à destination de stationnement.
  - Les piscines (limitées à 60 m² et 60 m^3) et les spas (limités à 15 m² et 8 m² si complémentaire à une piscine).

- Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - La surélévation, la réhabilitation et l'extension des constructions sont autorisées, dans la limite du volume des constructions voisines ;
  - les annexes et garages doivent être intégrés à la construction principale ;
  - les affouillements et exhaussements de terrain, s'ils sont nécessaires au bon aménagement urbain recherché dans la zone, ainsi que tout autres aménagements paysagers.

    En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées.

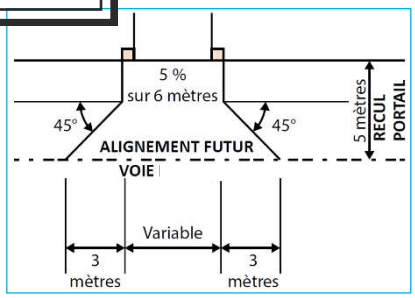
    Dans une bande de recul de 5 m de toutes limites séparatives, les remblais en surhauteur par rapport au terrain existant des propriétés voisines sont interdits.
  - Antennes-relais de téléphonie sur pylônes : leur implantation doit respecter toutes les normes nationales de distance par rapport aux cours d'eau, établissements de petite enfance, de soins, scolaires, sportifs ; toutes les règles d'alignement et de recul sur voiries du PLU et être à plus de 15 mètres de tous logements individuels.
    Leur installation est limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies.
  - Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, allant jusqu'à 8 m de part et d'autre des cours d'eau pour les vallons classés (voir règlement de la gestion des eaux pluviales de la CASA), à partir du sommet des berges (dûment démontré par un plan topographique d'état des lieux) ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Les constructions en aggloméré de ciment ou murs béton ayant eu pour conséquence de réduire le lit majeur du cours d'eau ne sont pas considérées comme berges existantes. Dans ce cas, le recul imposé est de 12 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

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

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter à minima une prise d'accès automobile sécurisée sur voie publique ou privée.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024



- Toute création ou modification d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics et présenter obligatoirement des pans coupés de visibilité de 3 m de longueur formant un angle à 45 ° s'ouvrant largement sur toutes les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements (voir croquis ci-contre). La pente de cet accès doit être de 5 % maximum sur les 6 premiers mètres, à compter de la prise d'accès par rapport à l'alignement futur de la voie existante ; avec un maximum de 15 % sur le reste du linéaire.
- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).

Voirie

- L'OAP Déplacements (pièce 3) précise les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer.
- Afin d'améliorer la sécurité routière, la conception des nouvelles voies ou la requalification des voies existantes se doit de fabriquer des zones de vitesse restreinte à 30 km/h, avec des traitements de sol et des configurations de voie adaptées.

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

Eau potable

- Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable (AEP).

Assainissement

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ravines à sec, cours d'eau, et le réseau pluvial est interdite.
- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités par le règlement du service public d'assainissement collectif.

  L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et/ou d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public.

  Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

  Le dispositif d'ANC doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration , à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC.

  Pour toute demande de division parcellaire en zone d'ANC, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot, et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'études spécialisé en ANC.

  Des prescriptions renforcées, distinctes des prescriptions générales nationales, relatives aux distances minimales des dispositifs d'épandage d'ANC à respecter par rapport aux limites de propriété sont fixées par arrêté municipal n°2022-222 du 24/12/2022.
- Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. La destruction des réservoirs et bassins existants de collecte des eaux de pluie est interdite.
- Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, l'article 4 du règlement du PLU définit d'une part les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et son ruissellement ; et d'autre part les installations nécessaires de collecte, stockage, rétention, percolation, ou raccordement au réseau public des eaux pluviales.
- En matière de gestion des eaux pluviales (écoulements forts et ruissellements) et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le territoire communautaire, et prendre en compte l'article 36 des dispositions générales du présent règlement.
- Chaque nouvelle emprise au sol (de plus de 20 m², et en deçà lagunage encouragé) devra être accompagnée d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m³) par m² imperméabilisé. Cet ouvrage de rétention est soit dissimulé/intégré à l'architecture du bâtiment, soit enterré, soit paysagé (noue d'infiltration en pleine terre).
- De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol (nouvelle ou extension) est de plus de 100 m², en amont de cet ouvrage de rétention s'ajoute, pour l'arrosage des espaces verts imposés, la création d'un réservoir de stockage des eaux de pluie (techniquement et architecturalement bien positionné) d'une contenance minimale de 10 litres par m² d'emprise au sol.

Eaux de piscines et de spas

- Les eaux de vidange doivent être éliminées comme des eaux pluviales ; et sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées, après ajutage et neutralisation du chlore, par percolation dans le milieu naturel sur la parcelle ; sans jamais produire d'écoulement sur le domaine public ou sur les parcelles avoisinantes. En cas d'impossibilité technique, la vidange doit être faite par pompage d'un camion-citerne d'une société spécialisée. Se référer aussi aux règlements d'assainissement (AC et ANC) et d'eaux pluviales de la CASA.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles (tout à l'égout ou ANC).

Autres réseaux

- Toutes les installations nouvelles de branchement aux réseaux publics doivent être réalisées en souterrain, et les locaux techniques liés particulièrement intégrés.
- Stockage des ordures ménagères : toute construction doit avoir des locaux intérieurs dédiés adaptés à la gestion de la collecte et du tri sélectif. En sus, pour répondre aux modalités de la collecte, des emplacements de dépôt extérieur dédiés doivent être positionnés, en concertation avec le gestionnaire du service, en limite des voies ouvertes à la collecte, sans jamais empiéter sur les trottoirs, voiries et autres espaces publics communs.

Article Uh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

Article Uh.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Sans objet : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux niveaux ou sous-sols totalement enterrés, balcons, loggias, et installation ne formant pas construction (article 39 DG), qui doivent toutefois respecter l'alignement futur de la voie défini aux OAP.

- Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des bâtis existants ou dans le respect du recul des bâtiments portés aux OAP (pièces 3.1 et 3.2) ou aux plans graphiques par les ER (pièces 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3)

  En cas d'impossibilité technique dûment démontrée, les bâtiments peuvent s'implanter dans le prolongement des emprises préexistantes, et sous réserve de respecter les dimensions des passages publics ou privés existants.

- Les piscines et les spas (plages comprises) et aires de jeux/sports doivent s'implanter à ≥ 5 m de l'alignement futur des voies publiques ou du bord de la voie privée existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2).
- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.
- Pour les voies publiques par rapport à l'alignement futur et pour les voies privées desservant plus de 5 logements par rapport au bord de la voie existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2) :
  - Le portail d'entrée de véhicules, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 5 m ;
  - Le portail d'entrée piétons, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 1,50 m.

Article Uh.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les bâtiments doivent respecter les implantations dans le prolongement des emprises préexistantes, et sous réserve de respecter les dimensions des passages publics ou privés existants.
- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Les annexes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les reculs suivants :
  - ≥ 0,90 m pour les abris couverts non clos (ajourés sur au moins 3 côtés) servant au stationnement ;
  - ≥ 3 m pour les autres annexes ;
  - ≥ 5 m sur limites latérales et ≥ 3 m sur la limite de fond de parcelle pour les aires de jeux/sports, les piscines et les spas (plages et local technique compris, celui-ci devant être soit intégré à une annexe, soit enterré ; et dans tous les cas insonorisé) ≥ 5 m sur limites latérales.

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

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons, loggias, ni aux annexes et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Les bâtiments doivent s'implanter dans le prolongement des emprises préexistantes, et sous réserve de respecter les dimensions des passages publics ou privés existants.

Article Uh.9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- L'extension des constructions existantes est autorisée à condition d'être ≤ à 50% des emprises existantes à la date d'approbation du PLU ;

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article Uh.10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

- La hauteur (non compris l'accès au sous-sol) se mesure en tout point des façades, à compter du niveau du sol aménagé après travaux à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions (hors annexe) ne peut pas excéder de plus de 10 % la hauteur du bâtiment à destination d'habitation voisin le plus élevé.
- Les constructions ne peuvent en aucun cas comporter plus de 3 niveaux (R+2).
- Hauteur annexes : - Sises à moins de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,5 m à l'égout et H ≤ 3 m au faitage ;
  - Sises à plus de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,5 m à l'égout et H ≤ 3,50 m au faitage.
- ▪ Hauteur murs de soutènement : H ≤ 1,80 m. Cette limite de hauteur est sans objet pour les murs de soutènements des voies de circulation, de places à usage public ou collectif, et pour un mur d'enceinte intégré à un parti architectural qui clôt un patio ou une cour intérieure.
- Hauteur clôtures ajourées : H ≤ 1,80 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures opaques : H ≤ 1,50 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures en sommet de restanque ou talus formant limite séparative : H ≤ 1,50 m.

- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes (hauteur mesurée au terrain naturel) : pour toute antenne qui accueille un opérateur unique, H ≤ 13 m ; et pour les antennes mutualisées H ≤ 20 m.

Article Uh.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU, et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- Sont interdits :
  - Toute finition de revêtement ou élément de façade plastique (ou dérivé) ou factice pour les gouttières, corniches, enseignes, consoles… ; ainsi que les menuiseries ;
  - La couleur « blanc pur » pour les enduits de façade, comme pour les volets battants. Les couleurs criardes ou vives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
  - Les volets à écharpes.

Dispositions particulières

Volumes

- Les volumes doivent être édifiés à l'identique des bâtiments existants : façades de forme simple.

Façades

- Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène.
  - Elles doivent présenter un caractère s'efforçant à la simplicité.
  - Les façades n'ont, de préférence, qu'un seul aplomb, depuis l'égout du toit jusqu'au sol.
- Chaque construction doit être construite en pierres à l'identique des bâtiments anciens existants, avec des pierres de couleurs locales similaires (teintes).
- Des parties de façades enduites peuvent être acceptées ponctuellement pour la réparation ou restauration de constructions existantes qui sont déjà recouvertes d'un enduit ancien de parement. Dans ce cas, l'enduit doit être frottassé fin ou lissé, et réalisé à base de chaux naturelle ou de mortier bâtard.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- En dehors des façades traitées en pierres apparentes, les enduits de finition des façades, teintés dans la masse, doivent être aussi lisses que possible, voire frottassés fins et réalisés à base de chaux naturelle sur support de mortier bâtard ou sur sous-enduit monocouche adapté, dont la teinte est choisie dans des gammes « ton pastel ».
- Les façades de type verre et métal sont ponctuellement autorisées sous conditions :
  - d'être épurées ;
  - et de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture globale du bâtiment : en combinant vocabulaire architectural traditionnel de la région et modernité.

Ouvertures

- Les portes anciennes et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées (rivetées, à imposte, à encadrement en pierre, porte bâtarde, porte cochère inclues). Toute nouvelle porte doit s'inspirer des modèles avoisinants.
- Seules sont autorisées les ouvertures rectangulaires ou cintrées en arc segmentaire), avec toutefois une préférence pour l'ouverture rectangulaire.
- Les portes-fenêtres et les fenêtres sur allèges des pièces principales sont de dimensions plus hautes que larges.
- Les volets sont recommandés dans les pièces de vie principales, comme suit :
  - Les portes-fenêtres et fenêtres sur allèges équipées de volets battants à lames pleines, voire persiennés, en bois ou en aluminium laqué de couleur,
  - toutes les menuiseries extérieures sont en harmonie de couleurs avec les teintes du paysage provençal.

Loggias/balcons

- sont interdits : les linteaux en arcs et les balcons filants.
- Les loggias d'étage, en référence aux séchoirs anciens, peuvent être utilisées ponctuellement. Dans ce cas, elles doivent être conçues de manière à être comprises dans le volume général de la construction et être fractionnées verticalement en façade par des meneaux en maçonnerie, en bois ou en métal. Elles reprennent dans leur façade ouverte la typologie des ouvertures plus hautes que larges.
- Les garde-corps des loggias en maçonnerie sont surmontés d'un garde-corps partiel en fer forgé.
- Toute arase d'acrotère de balcons ou de loggia doit présenter une pente vers l'intérieur.
- Toute sous-face de balcon doit être équipée de larmiers protecteurs (coulures salissantes).

Toitures

Généralités

- Les toitures sont réalisées en tuiles « canal » de terres cuites en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes.

Forme des toitures

- Les toitures tuiles doivent avoir une pente maximum comprise entre 22% et 26 %.
- Les terrasses tropéziennes en toit ouvert sont autorisées sous condition d'être encadrées par une toiture-tuiles en ceinture.

Zinguerie

- La récupération des eaux pluviales est obligatoire par des chenaux dans la toiture ou par gouttière pendante.
- Les gouttières, et descentes sont réalisés en métal (zinc, cuivre ou aluminium) sous conditions d'être de forme traditionnelle (profil incurvé en demi-cercle pour les gouttières et section cylindrique pour les descentes).
- Les pieds de chute (dauphin) sont réalisés en fonte ou en acier.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Dépassés de toiture, génoises, corniches moulurées ou bandeaux

- Les génoises doivent être réalisées en tuiles canal en terres cuites et posées à minima sur un rang de feuillet d'épaisseur minimale de 2 cm, le tout respectant des proportions traditionnelles ; pour toutes génoises horizontales, les deux rangs minimum sont obligatoires.
- Sur façade-pignon, les rives de toitures doivent être en débord et former protection, en tuiles posées sur un rang minimum de génoises.

Acrotères ou garde-corps en maçonnerie

- Sont interdits : Les relevés d'étanchéité en bitume armé apparents
- Tout mur parapet de garde-corps, réalisé en pierres vues ou en maçonnerie pleine, doit être d'une part d'égale épaisseur à un mur de pierres double face et d'autre part coiffée d'une épaisse couvertine pierres ou maçonnée, moulurée en débord du mur

Ouvrages divers en toitures

- Sont interdits les conduits de fumée métalliques.
- Hormis les souches de cheminées et de ventilation, il ne doit être réalisé aucun édicule technique apparent ou en surélevé, par rapport au volume général de la toiture.
- Les antennes paraboliques ou hertziennes collectives, les antennes de téléphonie mobile sont autorisées, sous condition d'être intégrées ou masquées par des artifices architecturaux adaptés.
- Les systèmes-capteurs photovoltaïques devront s'installer prioritairement sur les toitures et le cas échéant s'intégrer harmonieusement sur les façades exposées au soleil.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- Leur installation est obligatoirement sans débord du nu des façades, et ils sont intégrés et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux ; ou dans les menuiseries des baies, où seules peuvent apparaître les grilles de ventilation de ces appareillages.
- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, …) doivent être encastrés dans les murs et dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être le plus intégré et discret possible.

Locaux techniques (cabines, coffrets…)

- Sont interdits les locaux ou coffrets techniques en saillie des façades ou en débord sur le domaine public
- Les coffrets compteurs des compagnies concessionnaires nécessaires aux constructions sont inclus dans des placards incorporés aux façades des bâtiments. A défaut, ils sont installés sans débord sur le domaine public dans un mur de clôture ou de soutènement ouvragé. Tout coffret-compteurs doit d'une part s'installer à l'alignement futur sans débord sur la clôture, et d'autre part être incorporé dans un sarcophage de protection en béton.
- Les aires de dépôts conteneurs collectifs sont équipées par une ferronnerie d'encadrement sur 3 cotés, surmontée d'une treille métallique végétalisée.
- Antennes-relais de téléphonie mobile sur pylônes : elles doivent s'inscrire dans le site, sans porter atteinte au caractère des lieux environnants et pour ce faire comporter un habillage végétal synthétique ou tout autre artifice de nature à les intégrer au mieux dans le paysage.

Inscriptions publicitaires

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixes destinés à la publicité par affiches.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis, après autorisation.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- Les ouvrages en saillies, de type drapeau, non lumineux et uniquement en ferronnerie témoignant de l'activité générique pour les métiers d'art et d'artisanat, ne peuvent excéder 80 cm à compter du mur de façade.

Murs de soutènement, talus

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout mur béton ou d'agglo enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen non appareillé. Lesdits murs en pierres sèches devront être espacés d'au moins 2,50 m afin de former des restanques-jardin de pleine terre.
- Sauf dans l'emprise au sol des constructions à édifier, les restanques existantes de pierres sèches, composantes paysagère, héritées du patrimoine multiséculaire local, sont à conserver et à restaurer.

Clôtures

- Sont interdits sur toute voie publique les brises-vues, colorés ou pas, ou formant motifs colorés posés sur grillages ou autre formant écran (canisse plastique, paravent tissu, bâche d'occultation).

  Les brises-vues de balcons sont autorisés en tissu uniquement, et sous condition d'avoir faire une demande en mairie et d'un accord préalable obtenue en assemblée générale de copropriété.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures sur rue doivent respecter les conditions suivantes :
  - le mur-bahut réalisé en pierre vue sur la face rue ou en maçonnerie pleine d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ;
  - coiffé d'une couvertine pierre ou maçonnée moulurée en débord du mur ;
  - le tout soit surmonté d'une grille ajourée en ferronnerie d'art, ou claustras à motifs décoratifs préformés en métal;
  - les haies de feuillage artificiel de qualité sont tolérées sur les seules limites donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.
  - la sobriété et l'harmonie est recherchée.
- Les murs mitoyens : hauteur maximum 1,40 m, autorisés sur les seules limites séparatives aboutissant aux voies, sous conditions d'être élevés en murs de pierres sèches double face ; et d'être équipés en nombre et dimensions suffisants de barbacanes laissant passer les eaux pluviales et la petite faune sauvage.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité devant les prises d'accès sur voies publiques.

Article Uh.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Configuration minimale d'une place de stationnement :
  - automobile : 2,50 x 5 m,
  - deux-roues motorisé : 1,25 x 2,50 m
  - vélo : > 0,75 m².

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- La division d'un immeuble ou d'un logement existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de stationnement. Ainsi, toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues et de vélos, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet. Les manœuvres de retournement doivent pouvoir s'effectuer aisément et en toute sécurité à l'intérieur de la propriété.
- Conformément à l'article L 151-33 du CU : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une DP ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* ».

Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation :

Stationnement automobile

- 2 places minimum par logement.

Pour les constructions à destination de commerces, de bureaux et services :

Stationnement automobile : 1 place par 60 m² de surface de vente ou d'activités (hors réserves, locaux techniques, de stockage, hors mezzanine…).
Stationnement deux-roues motorisé : 1 place par tranche complète de 250 m² de SDP.
Stationnement vélo : 1 place par tranche complète de 250 m² de SDP.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, résidence hôtelière ou de tourisme :

Tous modes de stationnements : 1 place par chambre ou unité d'hébergement.

Pour les « habitats alternatifs : partagés, dédiés ou inclusifs » :

- 0,75 place de stationnement automobile par chambre, à créer en sous-sol du bâtiment,
- 0,25 place visiteur par chambre, à créer en extérieur.

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

* haute futaie = circonférence de tronc de 40 cm (diamètre de 12 cm), et H ≥ 2,50 mètres sous le houpier.
* arbre remarquable = diamètre de 50 cm (mesuré à minimum 1.50 m de la base du tronc) et H ≥ 3 m.

- Des espaces de jardins non artificialisés, d'aménagements paysagers et de jardins publics sont identifiés dans les OAP (pièce 3.1) et/ou les plans de zonage sous la trame des terrains cultivés ou espaces non bâtis (article 13 du titre I) et doivent être respectés par les constructeurs.
- Les espaces libres (article 39 du titre 1) doivent comporter des aménagements végétaux visant la création d'espaces verts de qualité, comprenant à minima 1 arbre de haute futaie* pour 100 m² d'espace libre.
- Sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens :
  - tout arbre de haute futaie* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence méditerranéenne ;
  - tout arbre de haute futaie* défini comme un élément remarquable* doit être préservé.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le territoire communal public ou privé.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.
- Les haies formant ou doublant une clôture sont constituées de plusieurs espèces végétales locales : haies vives d'essences florifères méditerranéennes mixtes et variées de 3 à 4 variétés imposées. Les clôtures sans murs et sans grillage, uniquement constituées de végétaux, sont fortement conseillées.

Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

Article Uh.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

- Pour les constructions neuves et les rénovations, la notice descriptive du projet doit démontrer que l'usage des énergies renouvelables est favorisé.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne produire aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Dispositions particulières

Constructions existantes

- Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

Voir le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Constructions neuves et extension

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être optimisée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :
  - orientation des façades et des surfaces extérieures (le solaire passif privilégié)
  - couleurs claires des façades et des surfaces extérieures,
  - isolation par l'extérieur ou par l'intérieur par composition des murs avec isolation thermique renforcée,
  - dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations,
  - capteurs solaires, etc…

Article Uh.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves pour la mise en place d'infrastructures d'accueil de réseaux de télécommunication en fibre optique est obligatoire pour toute nouvelle construction, y compris les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Titre : 3 Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone 2AUa

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone 2AUa représente la ***délimitation d'une zone à projet, à moyen et long terme, qui accueillera un programme d'habitat comprenant du logement libre et du locatif social, du tertiaire, ainsi que des équipements publics et notamment une structure liée à l'enseignement*** *(réserve foncière pour second groupe scolaire) entre le cœur de village et le collège qu'elle jouxte.*

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme stricte dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement, sécurité incendie) existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble la zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comprenant la réalisation d'une OAP et la rédaction d'un règlement*.*

Par conséquent, la zone 2AUa n'est pas ouverte à l'urbanisation dans l'actuel PLU. Elle n'est donc pas règlementée.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 2AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUa.2 sont interdites.

Article 2AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon les conditions particulières suivantes :
  - Sous réserve de respecter les dispositions du PPRIF.
  - L'extension limitée des constructions existantes (non compris les changements d'affectation ou de destination autorisés) dans la limite de 30% de la SDP légalement existante à la date d'approbation du PLU.
  - Les piscines (limitées à 60 m² et 60 m³) et les spas (limités à 15 m² et 8 m² si complémentaire à une piscine).
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes contre les incendies de forêt.
  - Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt.
  - Antennes-relais de téléphonie sur pylônes : leur implantation doit respecter toutes les normes nationales de distance par rapport aux cours d'eau, établissements de petite enfance, de soins, scolaires, sportifs ; toutes les règles d'alignement et de recul sur voiries du PLU et être à plus de 15 mètres de tous logements individuels.

    Leur installation est limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies.
  - Les affouillements et exhaussements de terrain, s'ils sont nécessaires au bon aménagement urbain recherché dans la zone, ainsi que tout autres aménagements paysagers.

    En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées.

    Dans une bande de recul de 5 m de toutes limites séparatives, les remblais en surhauteur par rapport au terrain existant des propriétés voisines sont interdits.
  - Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, allant jusqu'à 8 m de part et d'autre des cours d'eau pour les vallons classés (voir règlement de la gestion des eaux pluviales de la CASA), à partir du sommet des berges (dûment démontré par un plan topographique d'état des lieux) ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Les constructions en aggloméré de ciment ou murs béton ayant eu pour conséquence de réduire le lit majeur du cours d'eau ne sont pas considérées comme berges existantes. Dans ce cas, le recul imposé est de 12 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

Article 2AUa 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles de prise d'accès ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules.
- Toute création ou modification d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics et présenter obligatoirement des pans coupés de visibilité de 4 m de longueur formant un angle à 45 ° s'ouvrant largement sur toutes les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements (voir croquis ci-contre). La pente de cet accès doit être de 5 % maximum sur les 6 premiers mètres, à compter de la prise d'accès par rapport à l'alignement futur de la voie existante ; avec un maximum de 15 % sur le reste du linéaire.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).
- Toute voie à créer ou à prolonger, qui dessert plus de 5 logements, doit, si elle forme impasse, être aménagée dans son extrémité :
  - d'une plateforme de retournement dûment dimensionnée permettant aux véhicules de secours et de services publics de faire aisément demi-tour ;
  - ou être de préférence prolongée jusqu'à la limite de l'unité foncière pour être le cas échéant raccordée en bouclage à toute voie publique ou privée la plus proche, afin de créer un maillage routier utile à renforcer la bonne sécurité et la desserte des quartiers par les véhicules de secours et de services publics.

Article 2AUa 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Assainissement

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ravines à sec, cours d'eau, et le réseau pluvial est interdite.
- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités par le règlement du service public d'assainissement collectif.

  L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et/ou d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public.

  Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

  Le dispositif d'ANC doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration , à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC.

  Pour toute demande de division parcellaire en zone d'ANC, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot, et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'études spécialisé en ANC.

  Des prescriptions renforcées, distinctes des prescriptions générales nationales, relatives aux distances minimales des dispositifs d'épandage d'ANC à respecter par rapport aux limites de propriété sont fixées par arrêté municipal n°2022-222 du 24/12/2022.
- Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. La destruction des réservoirs et bassins existants de collecte des eaux de pluie est interdite.
- Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, l'article 4 du règlement du PLU définit d'une part les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et son ruissellement ; et d'autre part les installations nécessaires de collecte, stockage, rétention, percolation, ou raccordement au réseau public des eaux pluviales.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- En matière de gestion des eaux pluviales (écoulement forts et ruissellements) et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le territoire communautaire, et prendre en compte l'article 36 des dispositions générales du présent règlement.
- Chaque nouvelle emprise au sol (de plus de 20 m², et en deçà lagunage encouragé) devra être accompagnée d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m^3) par m² imperméabilisé. Cet ouvrage de rétention est soit dissimulé/intégré à l'architecture du bâtiment, soit enterré, soit paysagé (noue d'infiltration en pleine terre).
- De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol (nouvelle ou extension) est de plus de 100 m², en amont de cet ouvrage de rétention s'ajoute, pour l'arrosage des espaces verts imposés, la création d'un réservoir de stockage des eaux de pluie (techniquement et architecturalement bien positionné) d'une contenance minimale de 10 litres par m² d'emprise au sol.

Eaux de piscines et de spas

- Les eaux de vidange doivent être éliminées comme des eaux pluviales ; et sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées, après ajutage et neutralisation du chlore, par percolation dans le milieu naturel sur la parcelle ; sans jamais produire d'écoulement sur le domaine public ou sur les parcelles avoisinantes. En cas d'impossibilité technique, la vidange doit être faite par pompage d'un camion-citerne d'une société spécialisée. Se référer aussi aux règlements d'assainissement (AC et ANC) et d'eaux pluviales de la CASA.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles (tout à l'égout ou ANC).

Article 2AUa 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

Article 2AUa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

  Sans objet : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux entresols ou sous-sols totalement enterrés, balcons, loggias, et installation ne formant pas construction (article 39 DG), qui doivent toutefois respecter l'alignement futur de la voie défini aux OAP.
- Les piscines et les spas (plages comprises) et aires de jeux/sports doivent s'implanter à ≥ 5 m de l'alignement futur des voies publiques ou du bord de la voie privée existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2)
- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.
- Pour les voies publiques par rapport à l'alignement futur et pour les voies privées desservant plus de 5 logements par rapport au bord de la voie existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2) :
  - Le portail d'entrée de véhicules, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 5 m ;
  - Le portail d'entrée piétons, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 1,50 m.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article 2AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Les bâtiments autorisés à l'article 2AUa.2 doivent s'implanter à une distance d'au moins H = L (H= Hauteur à l'égout du toit/ L=Longueur du retrait minimal à observer), et au minimum 5 m des limites séparatives.
- Les annexes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les reculs suivants :
  - ≥ 0,90 m pour les abris couverts non clos (ajouré sur au moins 3 cotés) servant au stationnement ;
  - ≥ 3 m pour les autres annexes ;
  - ≥ 5 m pour les aires de jeux/sports, les piscines et les spas (plages et local technique compris, celui-ci devant être soit intégré à une annexe, soit enterré ; et dans tous les cas insonorisé).

Article 2AUa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AUa 9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

Non règlementé.

Article 2AUa 10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

- Hauteur des constructions : H ≤ 7 m (R+1, du sol naturel à l'égout du toit sans compter l'accès au sous-sol).
- Hauteur annexes :
  - Sises à moins de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3 m au faitage ;
  - Sises à plus de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3,50 m au faitage.
- ▪ Hauteur murs de soutènement : H ≤ 1,80 m. Cette limite de hauteur est sans objet pour les murs de soutènements des voies de circulation, de places à usage public ou collectif, et pour un mur d'enceinte intégré à un parti architectural qui clôt un patio ou une cour intérieure.
- Hauteur clôtures ajourées : H ≤ 1,80 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures opaques : H ≤ 1,50 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures en sommet de restanque ou talus formant limite séparative : H ≤ 1,50 m.
- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes (hauteur mesurée au terrain naturel) : pour toute antenne qui accueille un opérateur unique H ≤13 m ; et pour les antennes mutualisées H ≤ 20 m.

Article 2AUa 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Sont interdits :
  - Toute finition de revêtement ou élément de façade plastique (ou dérivé) ou factice pour les gouttières, corniches, enseignes, consoles… ; ainsi que les menuiseries ;
  - La couleur « blanc pur » pour les enduits de façade, comme pour les volets battants. Les couleurs criardes ou vives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
  - Les volets à écharpes ;
  - sur toute voie publique les brises-vues, colorés ou pas, ou formant motifs colorés posés sur grillages ou autre formant écran (canisse plastique, paravent tissu, bâche d'occultation) ;
  - Les relevés d'étanchéité en bitume armé apparents.

- En dehors des façades traitées en pierres apparentes, les enduits de finition des façades, teintés dans la masse, doivent être aussi lisses que possible, voire frottassés fins et réalisés à base de chaux naturelle sur support de mortier bâtard ou sur sous-enduit monocouche adapté, dont la teinte est choisie dans des gammes « ton pastel ».

- Les génoises doivent être réalisées en tuiles canal en terres cuites et posées à minima sur un rang de feuillet d'épaisseur minimale de 2 cm, ou sur un bandeau filant en surépaisseur par rapport au nu de la façade, le tout respectant des proportions traditionnelles ; pour toutes génoises horizontales, les deux rangs minimum sont obligatoires ; et sur façade-pignon un rang minimum.

- Tout débord de dalle non couvert de tuiles formant casquette ou couronnement au sommet d'un bâtiment, ainsi que tout bandeau architectonique et corniche de façade doivent être équipés d'une couvertine et d'un larmier de protection anti-coulures.

- Tout mur parapet de garde-corps, réalisé en pierres vues ou en maçonnerie pleine, doit être d'une part d'égale épaisseur à un mur de pierres double face et d'autre part coiffée d'une couvertine pierres ou maçonnée, moulurée en débord du mur

- Antennes-relais de téléphonie mobile sur pylônes : elles doivent s'inscrire dans le site, sans porter atteinte au caractère des lieux environnants et pour ce faire comporter un habillage végétal synthétique ou tout autre artifice de nature à les intégrer au mieux dans le paysage. ; et les antennes-relais de téléphonie mobile sur toiture doivent s'intégrer le plus discrètement possible.

- Les systèmes-capteurs photovoltaïques devront s'installer prioritairement sur les toitures et le cas échéant s'intégrer harmonieusement sur les façades exposées au soleil.

- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, …) doivent être encastrés dans les murs et dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être le plus intégré et discret possible.

- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité devant les prises d'accès sur voies publiques.

- Sauf dans l'emprise au sol des constructions à édifier, les restanques existantes de pierres sèches, composantes paysagère, héritées du patrimoine multiséculaire local, sont à conserver et à restaurer.

Article 2AUa 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute extension doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Les manœuvres de retournement doivent pouvoir s'effectuer à l'intérieur de la propriété en toute sécurité.

- La configuration minimale d'une place de stationnement est de :
  - 2,50 m de large et 5 m de long,
  - places visiteurs réalisées en extérieur en bordure de voies, soit longitudinalement (place de 3,30 x 5 m) ; soit en épi ou perpendiculaires (place de 2,50 x 5 m) avec un accès facilité et sécurisé.
  - pour les deux-roues, la superficie minimale de 2 m².

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

▪ La division d'un immeuble ou d'un logement existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de stationnement. Ainsi, toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient.

- Les espaces extérieurs dédiés au stationnement et aux voiries doivent être établis (profil en long et en travers) de manière à permettre l'absorption des eaux pluviales sur la propriété. En sus, ceux dédiés au stationnement sont conçus si possible afin d'assurer leur perméabilité.

- Tout nouvel aménagement dédié au stationnement ne doit être ni cimenté, ni bitumé ; seules les aires de stationnement naturelles ou éco aménagées sont autorisées (pavés alvéolés, pavé à joints perméables, revêtement naturel…). Ces dispositions ne concernent pas les espaces réservés aux PMR.

- Les espaces dédiés au stationnement font l'objet d'un aménagement paysager se traduisant par :
  - la recherche du maintien de la végétation avoisinante, si préexistante ;
  - la mixité et la variété des espèces plantées : strate herbacée et arbustive dont au moins un arbre de haute futaie (d'une circonférence de tronc de 30 cm sur un minimum de 2 m de haut) pour 100 m² d'espace de stationnement ;
  - la répartition régulière de la végétation sur l'intégralité de l'espace de stationnement.

- Il est exigé au minimum :
  - pour les constructions à usage d'habitation, 3 places par logement , dont une visiteur) ;
  - pour les constructions à autre usage, un nombre de places proportionné à leur usage.

Article 2AUa 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

** haute futaie = circonférence de tronc de 40 cm (diamètre de 12 cm), et H ≥ 2,50 mètres sous le houpier.*
** arbre remarquable = diamètre de 50 cm (mesuré à minimum 1.50 m de la base du tronc) et H ≥ 3 m.*

- Les espaces libres (article 39 du titre 1) représentent au minimum 50% de l'unité foncière. Ce pourcentage est majoré de 20 % supplémentaires, si l'unité foncière est concernée par le corridor écologique du SRCE (article 13 des DG, et alinéa page suivante du présent article).

- En application de l'article 12 des dispositions générales, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques sont identifiés aux plans de zonage. Le règlement y impose des prescriptions et rajoute des recommandations :

  - Prescriptions pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :

  ➪ Les constructions, installations ou aménagements autorisés dans le règlement des zones du PLU doivent prendre en compte la présence des corridors écologiques identifiés graphiquement et concourir au maintien de leur fonctionnalité, voire à l'amélioration de celle-ci. Pour cela, dans les espaces identifiés :
    - ➲ L'obligation de maintien en espace de pleine terre et végétalisé des espaces libres de l'unité foncière est imposée sur au minimum 20% de l'unité foncière. Cette obligation peut-être également spatialisée aux plans de zonage ou à l'OAP Centre village, en zones urbaines (sous la trame des terrains cultivés ou espaces non bâtis), afin de préserver des espaces verts remarquables » existants ou à créer (pour conserver le village jardin du PADD ou la TVB).
    - ➲ Les clôtures, autres que celles liées à une activité agricole doivent être écologiquement perméables. Elles peuvent être constituées de grillage à mailles larges en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm), ou de murs et murets équipés de passages à faune, correctement dimensionnée (minimum 10 cm x10 cm) et régulièrement positionnés (tous les 10 m de linéaire clôturé).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Recommandations pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :
  - Prescriptions d'usages pratiques liées au franchissement des voies, fauchage, débroussaillement … détaillées à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le territoire communal public ou privé.

- Sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens :
  - tout arbre de haute futaie* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence méditerranéenne ;
  - tout arbre de haute futaie* défini comme un élément remarquable* doit être préservé.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.

- Les haies formant ou doublant une clôture sont constituées de plusieurs espèces végétales locales : haies vives d'essences florifères méditerranéennes mixtes et variées de 3 à 4 variétés imposées. Les clôtures sans murs et sans grillage, uniquement constituées de végétaux, sont fortement conseillées.

Article 2AUa 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

Article 2AUa 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes doivent être réalisés en respectant, au minimum, des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

Article 2AUa 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves pour la mise en place d'infrastructures d'accueil de réseaux de télécommunication en fibre optique est obligatoire pour toute nouvelle construction, y compris les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Titre : 4 Dispositions applicables aux zones Agricoles

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone A

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone « A » représente la ***délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.***

La zone A comporte des secteurs :

- *les secteurs agricoles simples «* ***A », qui correspondent aux zones déjà vouées à l'agriculture*** *: ce sont les zones d'oliveraies, de fruitiers, de maraichage, d'horticulture, voire d'élevage ;*

- *les secteurs agricoles «* ***Af » : secteur « agricolable » de (re)conquête agricole****, non bâtis, parfois boisés, et présentant* ***un potentiel agricole*** *; il y a plusieurs décennies ils étaient parfois cultivés. Ces secteurs peuvent être mis en culture après demande d'autorisation de défrichement. Dans ces espaces, seule est autorisée la construction des bâtiments techniques nécessaires et liés à l'exploitation agricole.*

- *Un secteur* ***At1,*** *Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées « STECAL» : il s'agit d'un espace situé en zone agricole où la* ***vocation agritouristique peut être développée****.*

  - *Le STECAL At 1 situé à Can Castellan.*

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2 sont interdites.
- Sont strictement interdits :
  - L'extraction de terre végétale,
  - la cabanisation,
  - le dépôt de déchets non liés à un usage agricole,
  - l'implantation de centrales photovoltaïques au sol,
  - le remblaiement sauvage.
  - les dépôts et stockages de matériaux.

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales

- Conformément à l'article R 111-2 du CU, « *tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Cours d'eau

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, allant jusqu'à 8 m de part et d'autre des cours d'eau pour les vallons classés (voir règlement de la gestion des eaux pluviales de la CASA), à partir du sommet des berges (dûment démontré par un plan topographique d'état des lieux) ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Les constructions en aggloméré de ciment ou murs béton ayant eu pour conséquence de réduire le lit majeur du cours d'eau ne sont pas considérées comme berges existantes. Dans ce cas, le recul imposé est de 12 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

Patrimoine (pièce 4.1.4)

- Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques du règlement, au titre des articles R151-41 et L151-19 du CU, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, les travaux autorisés sont précisés dans chaque fiche référente du document annexe 4.1.4, sous les conditions du présent article 2.

Changement de destination (pièce 4.1.5)

- Les bâtiments identifiés aux pièces graphiques du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU). Toutefois, le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon les conditions particulières suivantes et sous réserve préalable de respecter les dispositions du PPRIF :

Dans la zone A et tous ses secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics dès lors « *qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (art L151-11 du CU).
- les bâtiments agricoles, ainsi que les installations et ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole dont les serres.
- Les ICPE liées aux activités agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous les conditions cumulatives suivantes :
  - être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
  - que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 m.
    En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées.
    Dans une bande de recul de 5 m de toutes limites séparatives, les remblais en surhauteur par rapport au terrain existant des propriétés voisines sont interdits.
  - que chaque restanque ou mur de soutènement soit intégré dans le paysage.

▪ Antennes-relais de téléphonie sur pylônes : leur implantation doit respecter toutes les normes nationales de distance par rapport aux cours d'eau, établissements de petite enfance, de soins, scolaires, sportifs ; toutes les règles d'alignement et de recul sur voiries du PLU et être à plus de 15 mètres de tous logements individuels.
Leur installation est limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies.

Dans la zone A, hors secteurs Af :

<u>Si liées et nécessaires à l'exploitation agricole</u> (respect de la notion de siège d'exploitation, article R151-23 du CU)

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...).
- Les bâtiments liés et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- L'aménagement et la construction d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes (légalement à la date d'approbation du PLU), ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires sous les conditions cumulatives suivantes :
  - dans la limite d'une construction par exploitation agricole,
  - dans la limite de 250 m² de SDP totale (construction initiale et extension comprise) ;
  - que l'extension (non compris les changements d'affectation ou de destination autorisés des volumes existants) de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant ;
  - qu'il existe au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les annexes des constructions d'habitation existantes (légalement à la date d'approbation du PLU) :
  - dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière), de deux volumes lorsqu'elles constituent un bâtiment indépendant, et sous condition de respecter les règles d'implantation de l'article 8 de la zone;
  - Les piscines (limitées à 60 m² et 60 m³) et les spas (limités à 15 m² et 8 m² si complémentaire à une piscine).

Si constituant un accueil à la ferme

- Sous condition préalable que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole.
- Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et autres HLL, et ce dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.
- Cette activité ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Si non liées à une exploitation agricole

■ Les extensions des constructions à destination d'habitation (légalement existantes à la date d'approbation du PLU) sous conditions cumulatives :
- que la construction à destination d'habitation existante ait une SDP initiale de 40 m²,
- que l'extension (non compris les changements d'affectation ou de destination autorisés des volumes existants) soit limitée à 30 % de la SDP existante,
- jusqu'à concurrence de 250 m² de SDP totale (construction initiale et extension comprise),
- que l'extension soit édifiée dans la contiguïté du bâti existant.

■ Les annexes des constructions à destination d'habitation (légalement existantes à la date d'approbation du PLU sous les conditions cumulatives suivantes :
- que la construction à destination d'habitation existante ait une SDP initiale de 40 m² ;
- dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscines) ; et de deux volumes d'annexes par construction à destination d'habitation lorsque les annexes constituent des bâtiments indépendants,
- Une piscine (limitée à 60 m² et 60 m³) et un spa (limité à 15 m² ou à 8 m² si complémentaire à une piscine) sont autorisés par construction à destination d'habitation quel que soit le nombre de logements dans la construction.

➢ Toutes les annexes, y compris les piscines et les spas sont édifiées dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 20 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale (confère article A8)

Dispositions spécifiques au STECAL At1 de Can Castellan :

Prise en compte du risque incendie de forêt : Le STECAL At1 est concerné par ce risque, il convient de se référer au PPRIF avant tout aménagement et demande d'autorisation (pièce n°5).

- La programmation suivante devra être respectée, et sera détaillée dans un plan de gestion et d'exploitation du Maître d'Ouvrage, validé par les instances professionnelles compétentes et la Commune :
  - 1 : débroussaillement et déboisement pour permettre la mise en culture des terres (par tranches) ;
  - 2 : création d'une piste périmétrale à l'interface avec les zones boisées ;
  - 3 : amendement des sols et premières plantations ;
  - 4 : constructibilité (pour la ventilation des surfaces autorisées, voir ci-après), subordonnée à :
    - L'obtention d'une ou plusieurs autorisations de défrichement auprès des services de l'État selon le séquençage du projet.
    - La remise en culture de l'oliveraie existante dans la partie la plus occidentale du terrain, avec la restauration du paysage agraire (les restanques).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- dans le STECAL At1 , sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions, à vocation d'hébergement touristique, de bureaux et de commerces, liées à la vente de produits locaux issus de l'exploitation, dans la limite de 700 m² de SDP, toutes destinations comptabilisées.
  - La répartition des 700m² de SDP s'effectuera par typologie :
    - Habitation de l'exploitant : 90 m² de SDP.
    - Hébergement touristique : 450 m² de SDP.
    - Annexes à l'habitation ou aux hébergements : 60 m² de SDP.
    - Locaux agricoles : 100 m² de SDP.
  - Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-avant peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

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

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles de prise d'accès ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules.
- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).
- L'OAP Déplacements (pièce 3.2) précise les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer.
- En dehors des voies définies à l'OAP Déplacements, les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 3 m.
  - Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, s'il est prévu des aires de croisement, sauf dispositions contraires du PPRIF.

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

Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A.2 peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Conformément à l'article L 2224-9 du CGCT, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès en mairie.

Assainissement

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ravines à sec, cours d'eau, et le réseau pluvial est interdite.
- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités par le règlement du service public d'assainissement collectif.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et/ou d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

- A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

  Le dispositif d'ANC doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration , à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC.

  Pour toute demande de division parcellaire en zone d'ANC, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot, et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'études spécialisé en ANC.

  Des prescriptions renforcées, distinctes des prescriptions générales nationales, relatives aux distances minimales des dispositifs d'épandage d'ANC à respecter par rapport aux limites de propriété sont fixées par arrêté municipal n°2022-222 du 24/12/2022.

- Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

- L'implantation de l'installation d'assainissement est interdite par la réglementation à moins de 35 m d'un captage déclaré d'eau destinée à la consommation humaine (puits, forage…).

- En outre, le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L 1331-10 du CSP.

- L'utilisation de toilettes sèches doit être associée à une filière de traitement des eaux ménagères. Les résidus de toilettes sèches doivent être compostés et valorisés sur la parcelle. Il incombe au propriétaire de bien traiter et évacuer ses déchets pour ne pas polluer l'environnement, éviter les écoulements et la pollution des eaux, conformément à la réglementation. Le SPANC peut porter conseil en la matière.

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. La destruction des réservoirs et bassins existants de collecte des eaux de pluie est interdite.

- Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, l'article 4 du règlement du PLU définit d'une part les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et son ruissellement ; et d'autre part les installations nécessaires de collecte, stockage, rétention, percolation, ou raccordement au réseau public des eaux pluviales.

- En matière de gestion des eaux pluviales (écoulement forts et ruissellements) et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le territoire communautaire, et prendre en compte l'article 36 des dispositions générales du présent règlement.

- Chaque nouvelle emprise au sol (de plus de 20 m², et en deçà lagunage encouragé) devra être accompagnée d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m^3) par m² imperméabilisé. Cet ouvrage de rétention est soit dissimulé/intégré à l'architecture du bâtiment, soit enterré, soit paysagé (noue d'infiltration en pleine terre). Cette disposition est sans objet pour les serres et tunnels liés au monde agricole.

- De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol (nouvelle ou extension) est de plus de 100 m², en amont de cet ouvrage de rétention s'ajoute, pour l'arrosage des espaces verts imposés, la création d'un réservoir de stockage des eaux de pluie (techniquement et architecturalement bien positionné) d'une contenance minimale de 10 litres par m² d'emprise au sol.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Eaux de piscines et de spas

- Les eaux de vidange doivent être éliminées comme des eaux pluviales ; et sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées, après ajutage et neutralisation du chlore, par percolation dans le milieu naturel sur la parcelle ; sans jamais produire d'écoulement sur le domaine public ou sur les parcelles avoisinantes. En cas d'impossibilité technique, la vidange doit être faite par pompage d'un camion-citerne d'une société spécialisée. Se référer aussi aux règlements d'assainissement (AC et ANC) et d'eaux pluviales de la CASA.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles (tout à l'égout ou ANC).

Autres réseaux

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A.2 sont interdits.
- Stockage des ordures ménagères : toute construction doit avoir des locaux intérieurs dédiés adaptés à la gestion de la collecte et du tri sélectif. En sus, pour répondre aux modalités de la collecte, des emplacements de dépôt extérieur dédiés doivent être positionnés, en concertation avec le gestionnaire du service, en limite des voies ouvertes à la collecte, sans jamais empiéter sur les trottoirs, voiries et autres espaces publics communs.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

  Sans objet : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux entresols ou sous-sols totalement enterrés, balcons, loggias, et installation ne formant pas construction (article 39 DG), qui doivent toutefois respecter l'alignement futur de la voie défini aux OAP.
- Les piscines et les spas (plages comprises) et les aires de jeux/sports doivent s'implanter à ≥ 5 m de l'alignement futur des voies publiques ou du bord de la voie privée existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2).
- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.

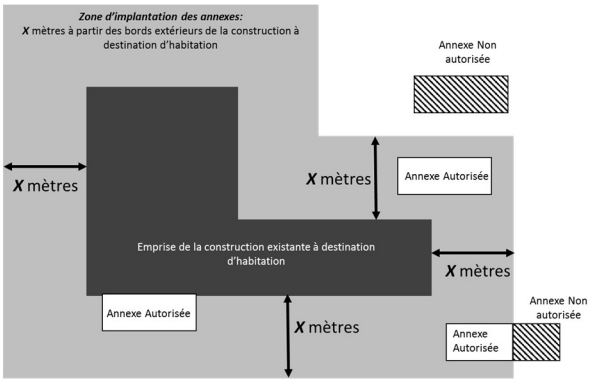
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative si H ≤ à 3 m (H= Hauteur à l'égout du toit) ; si H > 3 m, alors H/2 et au minimum 3 m des limites séparatives.
- Les annexes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les reculs suivants :
  - ≥ 0,90 m pour les abris couverts non clos (ajourés sur au moins 3 côtés) servant au stationnement ;
  - ≥ 3 m pour les autres annexes ;
  - ≥ 5 m pour les aires de jeux/sports, les piscines et les spas (plages et local technique compris, celui-ci devant être soit intégré à une annexe, soit enterré ; et dans tous les cas insonorisé).
- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 m de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

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

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- L'extension permise de la construction existante doit se faire dans la contiguïté du bâti existante (sans artifice architectural de liaison)
- Les annexes et piscines (et spas) des constructions d'habitation (liées on non à une activité agricole) doivent être édifiées dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 20 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale.



■ Emprise de la construction existante à usage d'habitation

■ *Zone d'implantation* à l'intérieur de laquelle les annexes sont autorisées.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

- Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole et forestière, la hauteur ne doit pas excéder 5 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui nécessiteraient une hauteur spécifique pour raisons techniques.
- Hauteur constructions à destination d'habitation mesurée en tout point des façades, à compter du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit (non compris l'accès au sous-sol) : maximum 6 m (R+1).
- Hauteur annexes :
  - Sises à moins de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3 m au faitage ;
  - Sises à plus de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3,50 m au faitage.
- ▪ Hauteur murs de soutènement : H ≤ 1,80 m. Cette limite de hauteur est sans objet pour les murs de soutènements des voies de circulation, de places à usage public ou collectif, et pour un mur d'enceinte intégré à un parti architectural qui clôt un patio ou une cour intérieure.
- Hauteur clôtures ajourées : H ≤ 1,80 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures opaques : H ≤ 1,50 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures en sommet de restanque ou talus formant limite séparative : H ≤ 1,50 m.
- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes (hauteur mesurée au terrain naturel) : pour toute antenne qui accueille un opérateur unique, H ≤ 13 m ; et pour les antennes mutualisées H ≤ 20 m.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU, et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

- Sont interdits :
  - Toute finition de revêtement ou élément de façade plastique (ou dérivé) ou factice pour les gouttières, corniches, enseignes, consoles… ; ainsi que les menuiseries ;
  - La couleur « blanc pur » pour les enduits de façade, comme pour les volets battants. Les couleurs criardes ou vives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
  - Les volets à écharpes.

Dispositions particulières

Volumes

- Les constructions doivent être de forme et de volumétrie simples.
- Sur les versants en pente et sur les terrains en restanques, l'implantation des constructions se fera prioritairement parallèlement aux courbes de niveau ou aux restanques.

Façades

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux bâtiments techniques liés à une activité agricole ou forestière.
- En dehors des façades traitées en pierres apparentes, les enduits de finition des façades, teintés dans la masse, doivent être aussi lisses que possible, voire frottassés fins et réalisés à base de chaux naturelle sur support de mortier bâtard ou sur sous-enduit monocouche adapté, dont la teinte est choisie dans des gammes « ton pastel ».
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Toutes les façades doivent être traitées dans leur nature, aspects, matériaux et colorimétrie pour s'intégrer et participer harmonieusement dans son environnement
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.

Ouvertures

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Tous types d'ouvertures sont autorisés (rectangulaire, à linteau, cintrée, en arc segmentaire ou à plein cintre), avec toutefois une préférence pour l'ouverture rectangulaire.
- En dehors des grandes baies des pièces principales, les portes-fenêtres et les fenêtres sur allèges des pièces principales sont de dimensions plus hautes que larges.
- Les volets sont recommandés dans les pièces de vie principales, comme suit :
  - les grandes baies (≥1,20 m) équipées de volets roulants ou coulissants en aluminium laqué de couleur ;

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les portes-fenêtres et fenêtres sur allèges équipées de volets battants à lames pleines, voire persiennés, en bois ou en aluminium laqué de couleur,
- toutes les menuiseries extérieures sont en harmonie de couleurs avec les teintes du paysage provençal.

Matériaux et couleurs pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole

- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée, s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
- Dans un même îlot de constructions, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Toitures

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux constructions, et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les toitures sont réalisées majoritairement en tuiles canal en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes représentatives.
- Toute solution pour trouver de l'éclairement en partie haute du bâti ou en cœur d'îlot peut être admise.
- En dehors d'éventuelles et très minoritaires parties de toitures-terrasses, les toitures tuiles sont de forme et d'altimétrie variées, et doivent avoir une pente maximum comprise entre 22 % et 26 %.
- Les éventuelles et ponctuelles parties de toitures-terrasses non accessibles doivent être traitées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement de surface paysager, intégrant tous les édicules de cheminées et autres édicules techniques.
- La récupération des eaux pluviales est obligatoire par des chenaux dans la toiture ou par gouttière pendante. Les gouttières, et descentes sont réalisés en métal (zinc, cuivre ou aluminium) sous conditions d'être de forme traditionnelle (profil incurvé en demi-cercle pour les gouttières et section cylindrique pour les descentes).
- Hormis les souches de cheminées et de ventilation, il ne doit être réalisé aucun édicule technique apparent ou en surélevé, par rapport au volume général de la toiture.
- Les antennes paraboliques ou hertziennes collectives, les antennes de téléphonie mobile sont autorisées, sous condition d'être intégrées ou masquées par des artifices architecturaux adaptés.
- Les panneaux, tuiles et capteurs photovoltaïques devront s'intégrer harmonieusement sur les toitures.
- Les génoises doivent être réalisées en tuiles canal en terres cuites et posées à minima sur un rang de feuillet d'épaisseur minimale de 2 cm, le tout respectant des proportions traditionnelles ; pour toutes génoises horizontales, les deux rangs minimum sont obligatoires ; et sur façade-pignon un rang minimum. Les rives de toitures doivent être en débord et former protection, en tuiles posées sur un rang de génoises.
- Tout débord de dalle non couvert de tuiles formant casquette ou couronnement au sommet d'une construction doit être équipé d'une couvertine et d'un larmier de protection anti-coulures.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments et que la fonction agricole principale des bâtiments d'exploitation n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire doit démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence de ses activités agricoles.
- Sur les bâtiments à destination d'habitation, elles sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture.
- Dans tous les cas, les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Leur installation est obligatoirement sans débord du nu des façades, et ils sont intégrés et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux ; ou dans les menuiseries des baies, où seules peuvent apparaître les grilles de ventilation de ces appareillages.
- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, …) doivent être encastrés dans les murs et dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être le plus intégré et discret possible.

Locaux techniques (cabines, coffrets…)

- Sont interdits les locaux ou coffrets techniques en saillie des façades ou en débord sur le domaine public
- Les coffrets compteurs des compagnies concessionnaires nécessaires aux constructions sont inclus dans des placards incorporés aux façades des bâtiments. A défaut, ils sont installés sans débord sur le domaine public dans un mur de clôture ou de soutènement ouvragé. Tout coffret-compteurs doit d'une part s'installer à l'alignement futur sans débord sur la clôture, et d'autre part être incorporé dans un sarcophage de protection en béton.
- Antennes-relais de téléphonie mobile sur pylônes : elles doivent s'inscrire dans le site, sans porter atteinte au caractère des lieux environnants et pour ce faire comporter un habillage végétal synthétique ou tout autre artifice de nature à les intégrer au mieux dans le paysage.

Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, doivent être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) doit être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne.
- L'installation de l'éclairage est privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2.700 Kelvin.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 m.

Murs de soutènement et restanques

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout mur béton ou d'agglo enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen non appareillé. Lesdits murs en pierres sèches devront être espacés d'au moins 5 m afin de former des restanques-jardin de pleine terre.
- Sauf dans l'emprise au sol des constructions à édifier, les restanques existantes de pierres sèches, composantes paysagère, héritées du patrimoine local, sont à conserver et à restaurer.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

A

Clôtures

Dispositions générales

- Sont interdits sur toute voie publique les brises-vues, colorés ou pas, ou formant motifs colorés posés sur grillages ou autre formant écran (canisse plastique, paravent tissu, bâche d'occultation).
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité devant les prises d'accès sur voies publiques.
- Les clôtures sur rue doivent respecter les conditions suivantes :
  - le mur-bahut réalisé en pierre vue sur la face rue ou en maçonnerie pleine d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ;
  - coiffé d'une couvertine pierre ou maçonnée moulurée en débord du mur ;
  - le tout soit surmonté d'une grille ajourée en ferronnerie d'art, ou claustras à motifs décoratifs préformés en métal, en bois ou lattes PVC, ou grillage rigide plastifié vert ;
  - les haies de feuillage artificiel de qualité sont tolérées sur les seules limites donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.
  - la sobriété et l'harmonie est recherchée.

Dispositions particulières

Clôtures liées à une activité agricole ou pastorale

- Les caractéristiques des clôtures liées à l'activité agricole ou pastorale doivent permettant la mise en sécurité des bêtes et des cultures en maintenant une perméabilité hydraulique. Les clôtures mobiles sont à privilégier.

Clôtures non liées à une activité agricole ou pastorale

- Les clôtures sur rue sont autorisées, à condition que le mur-bahut soit réalisé en pierre, vue sur la face rue, ou en maçonnerie pleine d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ; recouvert d'une couvertine pierre ou maçonnée moulurée, le tout surmonté d'une grille en ferronnerie d'art. Cette disposition ne s'applique pas pour les clôtures de jardins privatifs et parties internes à la parcelle.
- Les murs-bahuts sont enduits avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.
- Elles peuvent être constituées d'un grillage permettant le passage de la petite faune : maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés.
- Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondent dans le paysage.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 2 m de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord du ravin.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 m par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article A.12.
- Les murs mitoyens : hauteur maximum 1,40 m, autorisés sur les seules limites séparatives aboutissant aux voies, sous conditions soit d'être élevés en murs de pierres sèches double face ou d'être réalisés en agglo ou en béton recouverts sur les deux faces du mur par un parement de pierres ; et d'être équipés en nombre et dimensions suffisants de barbacanes laissant passer les eaux pluviales et la petite faune sauvage.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Les manœuvres de retournement doivent pouvoir s'effectuer aisément et en toute sécurité à l'intérieur de la propriété.
- La configuration minimale d'une place de stationnement est de :
  - 2,50 m de large et 5 m de long,
  - places visiteurs réalisées en extérieur en bordure de voies, soit longitudinalement (place de 3,30 x 5 m) ; soit en épi ou perpendiculaires (place de 2,50 x 5 m) avec un accès facilité et sécurisé.
  - pour les deux-roues, la superficie minimale de 2 m².
- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage :
  - d'habitation : 3 places par logement (dont une place visiteur) ;
  - agricole : 2 places par exploitation ;
  - d'hébergement : 1 place par chambre ou par emplacement.
- Les espaces extérieurs dédiés au stationnement et aux voiries doivent être établis (profil en long et en travers) de manière à permettre l'absorption des eaux pluviales sur la propriété.
- Tout nouvel aménagement dédié au stationnement ne doit être ni cimenté, ni bitumé ; seules les aires de stationnement naturelles ou éco aménagées sont autorisées (pavés alvéolés, pavé à joints perméables, revêtement naturel…). Ces dispositions ne concernent pas les espaces réservés aux PMR.
- Les espaces dédiés au stationnement font l'objet d'un aménagement paysager se traduisant par :
  - la recherche du maintien de la végétation avoisinante, si préexistante ;
  - la mixité et la variété des espèces plantées : strate herbacée et arbustive dont au moins un arbre de haute tige* pour 100 m² d'espace de stationnement ;
  - la répartition régulière de la végétation sur l'intégralité de l'espace de stationnement.

  * haute futaie (d'une circonférence de tronc de 40 cm, diamètre de 12 cm, sur un minimum de 2 m de haut).
- La division d'un immeuble ou d'un logement existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de stationnement. Ainsi, toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient.

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

* haute futaie = circonférence de tronc de 40 cm (diamètre de 12 cm), et H ≥ 2,50 mètres sous le houpier.
* arbre remarquable = diamètre de 50 cm (mesuré à minimum 1,50 m de la base du tronc) et H ≥ 3 m.

Dispositions particulières-maintien des paysages et de la biodiversité - zone A et ses secteurs

- Les espaces libres (article 39 du titre 1) représentent au minimum 50% de l'unité foncière. Ce pourcentage est majoré de 20 % supplémentaires, si l'unité foncière est concernée par le corridor écologique du SRCE (article 13 des DG, et alinéa page suivante du présent article).
- En application de l'article 12 des dispositions générales, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques sont identifiés aux plans de zonage. Le règlement y impose des prescriptions et rajoute des recommandations :

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Prescriptions pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :

➪ Les constructions, installations ou aménagements autorisés dans le règlement des zones du PLU doivent prendre en compte la présence des corridors écologiques identifiés graphiquement et concourir au maintien de leur fonctionnalité, voire à l'amélioration de celle-ci. Pour cela, dans les espaces identifiés :

- ➲ L'obligation de maintien en espace de pleine terre et végétalisé de 20% des espaces libres de l'unité foncière.
- ➲ Les clôtures, autres que celles liées à une activité agricole doivent être écologiquement perméables. Elles peuvent être constituées de grillage à mailles larges en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm), ou de murs et murets équipés de passages à faune, correctement dimensionnée (minimum 10 cm x10 cm) et régulièrement positionnés (tous les 10 m de linéaire clôturé).

- Recommandations pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :

➪ Prescriptions d'usages pratiques liées au franchissement des voies, fauchage, débroussaillement … détaillées à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

- Sauf motif de sécurité des personnes et des biens, pour la sauvegarde des paysages et de la biodiversité :
  - tout arbre de haute futaie* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence méditerranéenne ;
  - tout arbre de haute futaie* défini comme un élément remarquable* doit être préservé ;
  - tout abattage consécutif de plus de 5 arbres de haute futaie est soumis à autorisation préalable (DP).
- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le territoire communal public ou privé.
- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver, sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.
- Les haies formant ou doublant une clôture sont constituées de plusieurs espèces végétales locales : haies vives d'essences florifères méditerranéennes mixtes et variées de 3 à 4 variétés imposées. Les clôtures sans murs et sans grillage, uniquement constituées de végétaux, sont fortement conseillées.
- Les abords des constructions et les installations doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Disposition particulière dans le secteur Af

- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du CEnv, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure au cas par cas.

Article A.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article A.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

- Pour les constructions neuves et les rénovations, la notice descriptive du projet doit démontrer que l'usage des énergies renouvelables est favorisé.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne produire aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Dispositions particulières

Constructions existantes

- Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

  Voir le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Constructions neuves et extension

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être optimisée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :
  - orientation des façades et des surfaces extérieures (le solaire passif privilégié)
  - couleurs claires des façades et des surfaces extérieures,
  - dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations,
  - isolation par l'extérieur ou par l'intérieur par composition des murs avec isolation thermique renforcée,
  - capteurs solaires, etc…

Article A.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre doivent être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Titre : 5 Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Zone N

Caractère de la zone

(Extraits du rapport de présentation)

La zone « N » représente la délimitation des secteurs de la Commune, équipés ou non, ***à protéger*** *en raison :*

- *soit* ***de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages*** *et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- *soit de* ***l'existence d'une exploitation forestière****,*
- *soit de* ***leur caractère d'espaces naturels****,*
- *soit de* ***la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles****,*
- *soit de* ***la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues****.*

Aucune nouvelle construction à destination d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Cette zone ayant ***principalement vocation à être protégée****, elle n'admet que l'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes. La* ***minéralisation est limitée et spatialement contrainte****.*

La zone N comporte en outre deux secteurs :

- *Le* ***secteur naturel « Nj » représentant les espaces libres et constituant la trame verte et bleue*** *permettant de mailler l'enveloppe urbaine et* ***d'identifier les corridors écologiques au Rouret****, il est en parti concerné par l'Atlas des Zones Inondables*

- *Le secteur « Nh****» représente la « zone Naturelle Habitée », où le tissu diffus est composé de villas individuelles*** *au sein d'unités foncières de tailles variables (de 1 000m² à plus de 5 000m²). Elle comprend essentiellement les anciennes zones NB (zones intermédiaires des POS, faiblement constructibles), et ne permet* ***qu'une constructibilité résiduelle contrainte et gradée*** *en fonction de la SDP existante, conformément aux orientations des lois récentes d'urbanisme : SRU, Grenelles I et II, ALUR….*

Ces dispositions visent également ***à conserver les continuités écologiques et à maintenir un espace de transition entre les zones d'urbanisation « denses » et les espaces naturels du territoire communal****.*

En outre, elle ***protège le paysage du Rouret qui se fonde en grande partie sur ses collines légèrement bâties avec des végétaux largement présents : c'est le village-jardin, avec ses oliviers, ses chênes, ses cyprès****…*

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites, notamment : les dépôts et stockages de matériaux.

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales

- Conformément à l'article R 111-2 du CU, « *tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Patrimoine (pièce 4.1.4)

- Pour le patrimoine identifié sur les pièces graphiques, au titre des articles R151-41 et L151-19 du CU, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, les travaux autorisés sont précisés dans chaque fiche référente du document annexe 4.1.4, sous les conditions du présent article 2.

Changement de destination (pièce 4.1.5)

- Les bâtiments identifiés au zonage par une étoile « ★ » peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU). Toutefois, le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Cours d'eau

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, allant jusqu'à 8 m de part et d'autre des cours d'eau pour les vallons classés (voir règlement de la gestion des eaux pluviales de la CASA), à partir du sommet des berges (dûment démontré par un plan topographique d'état des lieux) ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Les constructions en aggloméré de ciment ou murs béton ayant eu pour conséquence de réduire le lit majeur du cours d'eau ne sont pas considérées comme berges existantes. Dans ce cas, le recul imposé est de 12 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon les conditions particulières suivantes et sous réserve de respecter les dispositions du PPRIF.

En zone N et tous ses secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (art L 151-11 du CU).
- Les aménagements, travaux, ouvrages et constructions destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes contre les incendies de forêt.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt.
  - Les mouvements de sol, affouillements et exhaussements de terrain, s'ils sont nécessaires au bon aménagement recherché dans la zone, ainsi que tous autres aménagements paysagers.
    En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées.
    Dans une bande de recul de 5 m de toutes limites séparatives, les remblais en surhauteur par rapport au terrain existant des propriétés voisines sont interdits.
  - Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

■ Les annexes des constructions à destination d'habitation (légalement existantes à la date d'approbation du PLU) sous les conditions cumulatives suivantes:

- que la construction à destination d'habitation existante ait une SDP initiale de 40 m² minimum ;
- dans la limite de 60 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière hors volume de la construction principale) hors piscines ; et de deux volumes d'annexes par construction à destination d'habitation lorsque les annexes constituent des bâtiments indépendants,
- Une piscine (limitée à 60 m² et 60 m³) et un spa (limité à 15 m² ou à 8 m² si complémentaire à une piscine) par construction à destination d'habitation, quel que soit le nombre de logements dans la construction.

➢ Toutes les annexes, y compris les piscines et les spas, sont édifiées dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 20 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale (confère article N8)

- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes : leur implantation doit respecter toutes les normes nationales de distance par rapport aux cours d'eau, établissements de petite enfance, de soins, scolaires, sportifs ; toutes les règles d'alignement et de recul sur voiries du PLU et être à plus de 15 mètres de tous logements individuels.
  Leur installation est limitée aux zones blanches (défaut de couverture) clairement démontrées et établies.

En zone N, hors secteurs Nj et Nh :

➢ Les ICPE liées aux activités agricoles.

➢ Les extensions des constructions à destination d'habitation légalement existantes à la date d'approbation du PLU, sous conditions cumulatives :
- que la construction à destination d'habitation existante ait une SDP initiale de 40 m² minimum ;
- que l'extension (non compris les changements d'affectation ou de destination autorisés des volumes existants) soit limitée à 15 m²;
- jusqu'à concurrence de 250 m² de SDP totale (construction initiale et extension comprise);
- que l'extension soit édifiée dans la contiguïté du bâti existant.

En secteur Nh :

➢ Les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

➢ Les aires de jeux et de sports.

➢ Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, sous conditions cumulatives :
- SDP initiale de la construction à destination d'habitation existante de 40m² minimum.
- existence légale de la construction initiale à la date d'approbation du PLU ;
- constructibilité résiduelle, en fonction de la SDP initiale (non compris les changements d'affectation ou de destination autorisés des volumes existants), calculée comme suit :
  - si SDP initiale comprise entre 40m² et 100m² : extension autorisée à 49% maximum de la SDP initiale.
  - si SDP initiale comprise entre 101m² et 149m² : extension autorisée à 40% maximum de la SDP initiale.
  - si SDP initiale > 150 m² : extension autorisée à 30% maximum de la SDP initiale

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- cette extension n'est autorisée qu'une seule fois, à compter de la date d'approbation du PLU ;
- jusqu'à concurrence de 350 m² de SDP totale (construction initiale et extension comprise);
- que l'extension soit édifiée dans la contiguïté parfaite du bâti existant (sans artifice architectural de liaison).

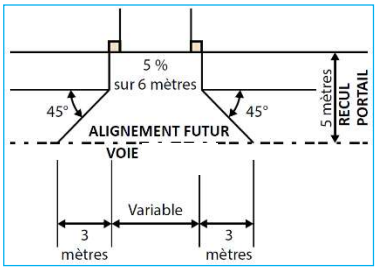
En secteur Nj :

- Les aires de stationnement.
- Les cheminements piétons.
- Les parcours sportifs et Circuits Rustiques d'Activités de Plein Air (CRAPA).
- Les équipements sportifs ou de loisirs et leurs constructions liées (club-house, vestiaires…), à condition de ne pas être implantés en Zone Humide (L 211-1 du CEnv) ou dans la zone de protection des berges des cours d'eau (8 m de l'axe), et de ne pas aggraver le risques inondation, ni d'exposer les populations et les biens à ce risque.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques de ruissellement ou d'inondation et leurs effets et de ne pas modifier les sols.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de ruissellement ou d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement du ruissellement pluvial.

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

Accès

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles de prise d'accès ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules.
- Toute création ou modification d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics et présenter obligatoirement des pans coupés de visibilité de 3 m de longueur formant un angle à 45 ° s'ouvrant largement sur toutes les voies publiques et les voies privées desservant plus de 5 logements (voir croquis ci-contre). La pente de cet accès doit être de 5 % maximum sur les 6 premiers mètres, à compter de la prise d'accès par rapport à l'alignement futur de la voie existante ; avec un maximum de 15 % sur le reste du linéaire.



- Toute prise d'accès sur voie départementale est soumise aux règles et autorisations départementales (service des routes).

Voirie

- L'OAP Déplacements (pièce 3.2) précise les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer.
- En dehors des voies définies à l'OAP déplacements, les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 3 m. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, s'il est prévu des aires de croisement et sous réserve des dispositions du PPRIF.
- Toute voie à créer ou à prolonger, qui dessert plus de 5 logements, doit si elle forme impasse :
  - être aménagée dans son extrémité d'une plateforme de retournement dûment dimensionnée permettant aux véhicules de secours et de services publics de faire aisément demi-tour ;

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- ou être de préférence prolongée jusqu'à la limite de l'unité foncière pour être le cas échéant raccordée en bouclage à toute voie publique ou privée la plus proche, afin de créer un maillage routier utile à renforcer la bonne sécurité et la desserte des quartiers par les véhicules de secours et de services publics.

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

Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Conformément à l'article L 2224-9 du CGCT, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du Maire et des services de l'Etat compétent.

Assainissement

- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ravines à sec, cours d'eau, et le réseau pluvial est interdite.
- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées (eaux usées domestiques, eaux vannes et ménagères) suivant les modalités par le règlement du service public d'assainissement collectif.

  L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation établie par le service gestionnaire du réseau d'assainissement et/ou d'une convention spéciale de déversement, avec installation au besoin de dispositifs de prétraitement avant rejet au réseau public.

  Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage ou de refoulement, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public d'eaux usées ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être autorisé, suivant les modalités définies par le par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

  Le dispositif d'ANC doit être adapté à la pédologie, à la topographie, à l'hydrologie du sol, à la configuration , à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Il doit être dimensionné en conséquence. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le SPANC.

  Pour toute demande de division parcellaire en zone d'ANC, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot, et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'études spécialisé en ANC.

  Des prescriptions renforcées, distinctes des prescriptions générales nationales, relatives aux distances minimales des dispositifs d'épandage d'ANC à respecter par rapport aux limites de propriété sont fixées par arrêté municipal n°2022-222 du 24/12/2022.
- Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- L'implantation de l'installation d'assainissement est interdite par la réglementation à moins de 35 m d'un captage déclaré d'eau destinée à la consommation humaine (puits, forage…).
- En outre, le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L 1331-10 du CSP.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- L'utilisation de toilettes sèches doit être associée à une filière de traitement des eaux ménagères. Les résidus de toilettes sèches doivent être compostés et valorisés sur la parcelle. Il incombe au propriétaire de bien traiter et évacuer ses déchets pour ne pas polluer l'environnement, éviter les écoulements et la pollution des eaux, conformément à la réglementation. Le SPANC peut porter conseil en la matière.

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. La destruction des réservoirs et bassins existants de collecte des eaux de pluie est interdite.
- Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, l'article 4 du règlement du PLU définit d'une part les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit d'écoulement des eaux pluviales et son ruissellement ; et d'autre part les installations nécessaires de collecte, stockage, rétention, percolation, ou raccordement au réseau public des eaux pluviales.
- En matière de gestion des eaux pluviales (écoulement forts et ruissellements) et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le territoire communautaire, et prendre en compte l'article 36 des dispositions générales du présent règlement.
- Chaque nouvelle emprise au sol (de plus de 20 m², et en deçà lagunage encouragé) devra être accompagnée d'un bassin de rétention des eaux pluviales d'une capacité minimale de 100 litres (0,1 m^3) par m² imperméabilisé. Cet ouvrage de rétention est soit dissimulé/intégré à l'architecture du bâtiment, soit enterré, soit paysagé (noue d'infiltration en pleine terre). Cette disposition est sans objet pour les serres et tunnels liés au monde agricole.
- De plus, pour toute construction dont l'emprise au sol (nouvelle ou extension) est de plus de 100 m², en amont de cet ouvrage de rétention s'ajoute, pour l'arrosage des espaces verts imposés, la création d'un réservoir de stockage des eaux de pluie (techniquement et architecturalement bien positionné) d'une contenance minimale de 10 litres par m² d'emprise au sol.

Eaux de piscines et de spas

- Les eaux de vidange doivent être éliminées comme des eaux pluviales ; et sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. Elles peuvent être rejetées, après ajutage et neutralisation du chlore, par percolation dans le milieu naturel sur la parcelle ; sans jamais produire d'écoulement sur le domaine public ou sur les parcelles avoisinantes. En cas d'impossibilité technique, la vidange doit être faite par pompage d'un camion-citerne d'une société spécialisée. Se référer aussi aux règlements d'assainissement (AC et ANC) et d'eaux pluviales de la CASA.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles (tout à l'égout ou ANC).

Autres réseaux

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N.2 sont interdits.
- Stockage des ordures ménagères : toute construction doit avoir des locaux intérieurs dédiés adaptés à la gestion de la collecte et du tri sélectif. En sus, pour répondre aux modalités de la collecte, des emplacements de dépôt extérieur dédiés doivent être positionnés, en concertation avec le gestionnaire du service, en limite des voies ouvertes à la collecte, sans jamais empiéter sur les trottoirs, voiries et autres espaces publics communs.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

- Les OAP Centre village et Déplacements (pièces 3.1 et 3.2) indiquent les reculs et/ou alignements futurs des constructions à respecter sur voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

  Sans objet : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux balcons, loggias, et installation ne formant pas construction (article 39 DG), qui doivent toutefois respecter l'alignement futur de la voie défini aux OAP.
- Voie départementale-RD 2085 : toute construction est interdite dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie au titre de son classement en « route à grande circulation » ;
- Les annexes non habitables et les terrasses non couvertes des constructions existantes peuvent s'implanter à 8 m de l'axe de la voie ; voire 3 m de l'axe de la voie si celle-ci est privée et dessert moins de 10 logements.
- Les annexes, les piscines et les spas (plages comprises) et les aires de jeux/sports doivent s'implanter à ≥ 5 m de l'alignement futur des voies publiques ou du bord de la voie privée existante (OAP 3.1 et 3.2).
- Le long des voies publiques, toute construction enterrée ou installée dans le dénivelé, y compris les sous-sols, doit respecter dans leur implantation ces mêmes alignements.
- Pour les voies publiques par rapport à l'alignement futur et pour les voies privées desservant plus de 5 logements par rapport au bord de la voie existante (OAP, pièces 3.1 et 3.2) :
  - Le portail d'entrée de véhicules, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 5 m ;
  - Le portail d'entrée piétons, à créer ou déplacer, doit respecter un recul de 1,50 m.

Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Toute construction doit s'implanter en retrait minimum de toutes les limites séparatives selon les reculs suivants :

  1/ si constitutive de SDP et formant bâtiment :
  - L= 2/3 de H (H = hauteur du terrain naturel à l'égout du toit et L = Longueur minimal du retrait à respecter) et à condition que L ne soit jamais inférieure à 4 m ;
  - ≥ 3 m pour les annexes,

  2/ autres cas
  - ≥ 0,90 m pour les abris couverts non clos (ajourés sur au moins 3 côtés) servant au stationnement.
  - ≥ 5 m pour les aires de jeux/sports, les piscines et les spas (plages et local technique compris, celui-ci devant être soit intégré à une annexe, soit enterré ; et dans tous les cas insonorisé).

En zone N, hors secteurs Nj et Nh :

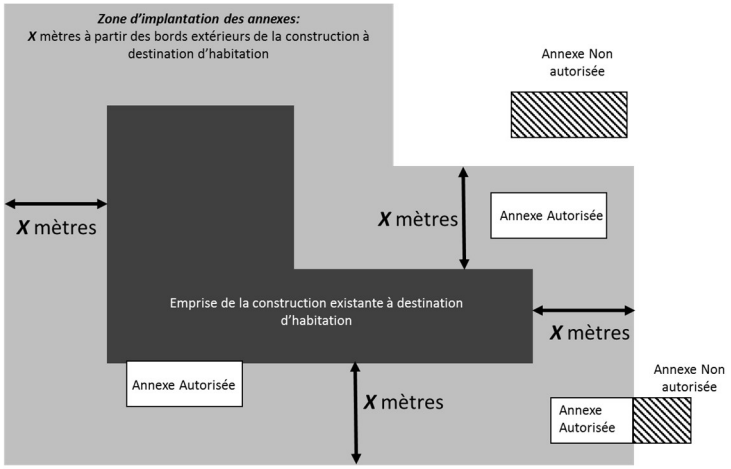
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière peuvent s'implanter en limite séparative.

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

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux sous-sols totalement enterrés, ni aux balcons, loggias et ni à certaines installations ne pouvant être considérées comme construction (article 39 des DG).
- Pour mémoire, l'extension permise de la construction existante doit se faire dans la continuité du bâti existant (sans artifice architectural de liaison)

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Les annexes autorisées (article 2) des constructions à usage d'habitation et les piscines doivent être édifiées dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 20 m calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale.



■ Emprise de la construction existante à usage d'habitation

■ *Zone d'implantation* à l'intérieur de laquelle les annexes sont autorisées.

X = longueur définie dans les articles N8 du règlement écrit.

Article N.9 : Emprise au sol des constructions (article 39 du titre 1)

- Non règlementé.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions (article 37 du titre 1)

- Hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades (à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, non compris l'accès au sous-sol) : H ≤ 7 m (R+1).
- Pour les bâtiments techniques, y compris ceux qui sont liées à une exploitation agricole et forestière : H ≤ 5 m à l'égout du toit et H ≤ 8 m au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Hauteur annexes :
  - Sises à moins de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3 m au faitage ;
  - Sises à plus de 5 m des limites séparatives : H ≤ 2,50 m à l'égout et H ≤ 3,50 m au faitage.
- ▪ Hauteur murs de soutènement : H ≤ 1,80 m. Cette limite de hauteur est sans objet pour les murs de soutènements des voies de circulation, de places à usage public ou collectif, et pour un mur d'enceinte intégré à un parti architectural qui clôt un patio ou une cour intérieure.
- Hauteur clôtures ajourées : H ≤ 1,80 m (mur-bahut *compris* limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures opaques : H ≤ 1,50 m (mur-bahut compris limité à 0,60 m).
  Hauteur clôtures en sommet de restanque ou talus formant limite séparative : H ≤ 1,50 m.
- Antennes-relais de téléphonie sur pylônes (hauteur mesurée au terrain naturel) : pour toute antenne qui accueille un opérateur unique, H ≤ 13 m ; et pour les antennes mutualisées H ≤ 20 m.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Conformément à l'article R 111-27 du CU, dont les dispositions d'ordre public s'imposent au PLU, et en complément des dispositions édictées ci-après, il est rappelé que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. »

- Sont interdits :
  - Toute finition de revêtement ou élément de façade plastique (ou dérivé) ou factice pour les gouttières, corniches, enseignes, consoles… ; ainsi que les menuiseries ;
  - La couleur « blanc pur » pour les enduits de façade, comme pour les volets battants. Les couleurs criardes ou vives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
  - Les volets à écharpes.

Dispositions particulières

Volumes

- Les constructions doivent être de forme et de volumétrie simples.
- Sur les versants en pente et sur les terrains en restanques, l'implantation des constructions se fera prioritairement parallèlement aux courbes de niveau ou aux restanques.
- Toutes les constructions doivent être traitées dans leur nature, aspects, matériaux et colorimétrie pour s'intégrer harmonieusement dans son environnement.

Façades

- En dehors des façades traitées en pierres apparentes, les enduits de finition des façades, teintés dans la masse, doivent être aussi lisses que possible, voire frottassés fins et réalisés à base de chaux naturelle sur support de mortier bâtard ou sur sous-enduit monocouche adapté dont la teinte est choisie dans des gammes « ton pastel ».
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.
- Les retraits, avancées, ou décrochements (loggia, balcon, …) sont autorisés.

Ouvertures

- Tous types d'ouvertures sont autorisés (rectangulaire, à linteau, cintrée, en arc segmentaire ou à plein cintre), avec toutefois une préférence pour l'ouverture rectangulaire.
- En dehors des grandes baies des pièces principales, les portes-fenêtres et les fenêtres sur allèges des pièces principales sont de dimensions plus hautes que larges.
- Les volets sont recommandés dans les pièces de vie principales, comme suit :
  - les grandes baies (≥1,20 m) équipées de volets roulants ou coulissants en aluminium laqué de couleur ;
  - Les portes-fenêtres et fenêtres sur allèges équipées de volets battants à lames pleines, voire persiennés, en bois ou en aluminium laqué de couleur,
  - toutes les menuiseries extérieures sont en harmonie de couleurs avec les teintes du paysage provençal.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Toitures

- sont interdits : les conduits de fumée métalliques et les relevés d'étanchéité en bitume armé apparents.
- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux constructions, et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les toitures sont réalisées majoritairement en tuiles canal en harmonie de couleurs avec les toitures anciennes environnantes représentatives.
- Toute solution pour trouver de l'éclairement en partie haute du bâti ou en cœur d'îlot peut être admise.
- En dehors d'éventuelles et très minoritaires parties de toitures-terrasses, les toitures tuiles sont de forme et d'altimétrie variées, et doivent avoir une pente maximum comprise entre 22 % et 26 %.
- Les terrasses tropéziennes en toit ouvert sont autorisées sous condition d'être encadrées par une toiture-tuiles en ceinture.
- Les éventuelles et ponctuelles parties de toitures-terrasses non accessibles doivent être traitées comme une cinquième façade et faire l'objet d'un traitement de surface paysager, intégrant tous les édicules de cheminées et autres édicules techniques.
- La récupération des eaux pluviales est obligatoire par des chenaux dans la toiture ou par gouttière pendante. Les gouttières et descentes sont réalisées en métal (zinc, cuivre ou aluminium), sous conditions d'être de forme traditionnelle (profil incurvé en demi-cercle pour les gouttières et section cylindrique pour les descentes).
- Hormis les souches de cheminées et de ventilation, il ne doit être réalisé aucun édicule technique apparent ou en surélevé, par rapport au volume général de la toiture.
- Les antennes paraboliques ou hertziennes collectives, les antennes de téléphonie mobile sont autorisées, sous condition d'être intégrées ou masquées par des artifices architecturaux adaptés.
- Les systèmes-capteurs photovoltaïques devront s'installer prioritairement sur les toitures et le cas échéant s'intégrer harmonieusement sur les façades exposées au soleil.
- Les génoises doivent être réalisées en tuiles canal en terres cuites et posées à minima sur un rang de feuillet d'épaisseur minimale de 2 cm, ou sur un bandeau filant en surépaisseur par rapport au nu de la façade, le tout respectant des proportions traditionnelles ; pour toutes génoises horizontales, les deux rangs minimum sont obligatoires ; et sur façade-pignon un rang minimum.
- Dans le cadre du séquençage des façades, éviter la génoise en continue de manière à alterner en discontinu génoises et corniches maçonnées moulurées ou ouvragées.
- Sur les façades-pignons vues, les rives de toitures doivent être en débord et former protection, soit en tuiles posées sur un rang de génoises, soit sur un bandeau architectonique.
- Tout débord de dalle non couvert de tuiles formant casquette ou couronnement au sommet d'une construction, ainsi que tout bandeau architectonique et corniche de façade doivent être équipés d'une épaisse couvertine et d'un larmier de protection anti-coulures.
- Tout mur parapet de garde-corps, réalisé en pierres vues ou en maçonnerie pleine, doit être d'une part d'égale épaisseur à un mur de pierres double face et d'autre part coiffée d'une épaisse couvertine pierres ou maçonnée, moulurée en débord du mur

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Leur installation est obligatoirement sans débord du nu des façades, et ils sont intégrés et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux ; ou dans les menuiseries des baies, où seules peuvent apparaître les grilles de ventilation de ces appareillages.
- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, …) doivent être encastrés dans les murs et dissimulés par des dispositifs architecturaux, afin d'être le plus intégré et discret possible.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Locaux techniques (cabines, coffrets…)

- Sont interdits les locaux ou coffrets techniques en saillie des façades ou en débord sur le domaine public
- Les coffrets compteurs des compagnies concessionnaires nécessaires aux constructions sont inclus dans des placards incorporés aux façades des bâtiments. A défaut, ils sont installés sans débord sur le domaine public dans un mur de clôture ou de soutènement ouvragé. Tout coffret-compteurs doit d'une part s'installer à l'alignement futur sans débord sur la clôture, et d'autre part être incorporé dans un sarcophage de protection en béton.
- Antennes-relais de téléphonie mobile sur pylônes : elles doivent s'inscrire dans le site, sans porter atteinte au caractère des lieux environnants et pour ce faire comporter un habillage végétal synthétique ou tout autre artifice de nature à les intégrer au mieux dans le paysage.

Éclairages

Dans la zone N et ses secteurs :

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, doivent être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégier. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) doit être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne.
- L'installation de l'éclairage est privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2.700 Kelvin.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 m.

Dans le secteur Nj :

- Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau (sauf les éclairages strictement indispensables à la sécurité des personnes sont autorisés dans cette bande de 10 m).

Mur de soutènement et restanques

- Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout mur béton ou d'agglo enduit, et de tout enrochement de type cyclopéen non appareillé. Lesdits murs en pierres sèches devront être espacés d'au moins 5 m afin de former des restanques-jardin de pleine terre.
- Sauf dans l'emprise au sol des constructions à édifier, les restanques existantes de pierres sèches, composantes paysagère, héritées du patrimoine multiséculaire local, sont à conserver et à restaurer.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Clôtures

Dispositions générales

- Sont interdits sur toute voie publique les brises-vues, colorés ou pas, ou formant motifs colorés posés sur grillages ou autre formant écran (canisse plastique, paravent tissu, bâche d'occultation).
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation ne doivent pas gêner la visibilité ou réduire les conditions de sécurité devant les prises d'accès sur voies publiques.
- Les clôtures sur rue doivent respecter les conditions suivantes :
  - le mur-bahut réalisé en pierre vue sur la face rue ou en maçonnerie pleine d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ;
  - coiffé d'une couvertine pierre ou maçonnée moulurée en débord du mur ;
  - le tout soit surmonté d'une grille ajourée en ferronnerie d'art, ou claustras à motifs décoratifs préformés en métal, en bois ou lattes PVC, ou grillage rigide plastifié vert ;
  - les haies de feuillage artificiel de qualité sont tolérées sur les seules limites donnant sur une voie ouverte à la circulation publique.
  - la sobriété et l'harmonie est recherchée.

Dispositions particulières

Dans la zone N et tous ses secteurs, liées à une activité agricole ou pastorale

- Les caractéristiques des clôtures liées à l'activité agricole ou pastorale doivent permettant la mise en sécurité des bêtes et des cultures en maintenant une perméabilité hydraulique. Les clôtures mobiles sont à privilégier.

Dans le secteur Nj

- La transparence hydraulique des clôtures est obligatoire, ainsi les clôtures grillagées sont à privilégier.
- Les murs-bahuts pleins sur l'intégralité de la parcelle clôturée sont interdits. Des perforations en bas du muret permettant la libre circulation de l'eau sont à créer.

Dans la zone N et son secteur Nh, non liées à une activité agricole ou pastorale

- Les clôtures doivent être écologiquement perméables.
- Les clôtures grillagées ou les murs-bahuts doivent permettre le déplacement de la petite faune. Des passages à faune peuvent être installés régulièrement : ouverture d'environ 20 cm X 20 cm au niveau du sol, tous les 10 m, grillage à maille large en partie basse, grillage surélevé de 10 à 15 cm par rapport au sol...

Dans la zone N, hors secteur Nj, non liées à une activité agricole ou pastorale

- Les clôtures sur rue sont autorisées, à condition que le mur-bahut soit réalisé en pierre, vue sur la face rue, ou en maçonnerie pleine d'égale épaisseur à un mur de pierre double face ; recouvert d'une épaisse couvertine pierre ou maçonnée moulurée, le tout surmonté d'une grille en ferronnerie d'art.
- Les murs-bahuts sont enduits avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.
- Elles peuvent être constituées d'un grillage permettant le passage de la petite faune (maillage de diamètre supérieur à 10 centimètres et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés).

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

- Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondent dans le paysage.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 2 m de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord du ravin.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement futur des voies publiques ou 5 m à la limite de la voie privée, afin de permettre l'insertion d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article N.12.
- Les murs mitoyens : hauteur maximum 1,40 m, autorisés sur les seules limites séparatives aboutissant aux voies, sous conditions d'être élevés en murs de pierres sèches double face ; et d'être équipés en nombre et dimensions suffisants de barbacanes laissant passer les eaux pluviales et la petite faune sauvage.

Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Les manœuvres de retournement doivent pouvoir s'effectuer aisément et en toute sécurité à l'intérieur de la propriété.
- La division d'un immeuble ou d'un logement existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles de stationnement. Ainsi, toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient.
- Les espaces extérieurs dédiés au stationnement et aux voiries doivent être établis (profil en long et en travers) de manière à permettre l'absorption des eaux pluviales sur la propriété. En sus, ceux dédiés au stationnement sont conçus si possible afin d'assurer leur perméabilité.
- Tout nouvel aménagement dédié au stationnement ne doit être ni cimenté, ni bitumé ; seules les aires de stationnement naturelles ou éco aménagées sont autorisées (pavés alvéolés, pavé à joints perméables, revêtement naturel…). Ces dispositions ne concernent pas les espaces réservés aux PMR.
- Les espaces dédiés au stationnement font l'objet d'un aménagement paysager se traduisant par :
  - la recherche du maintien de la végétation avoisinante, si préexistante ;
  - la mixité et la variété des espèces plantées :
    - strate herbacée et arbustive dont au moins un arbre de haute futaie* pour 100 m² d'espace de stationnement ;
  - la répartition régulière de la végétation sur l'intégralité de l'espace de stationnement.
- La configuration minimale d'une place de stationnement est de :
  - 2,50 m de large et 5 m de long,
  - places visiteurs réalisées en extérieur en bordure de voies, soit longitudinalement (place de 3,30 x 5 m) ; soit en épi ou perpendiculaires (place de 2,50 x 5 m) avec un accès facilité et sécurisé.
  - pour les deux-roues, la superficie minimale de 2 m².
- Il est exigé au minimum :
  - pour les constructions à usage d'habitation, 3 places par logement , dont une visiteur) ;
  - pour les constructions à usage agricole, 2 places par exploitation ;
  - pour les constructions à usage d'hébergement, 1 place par chambre ;
  - pour les constructions à autre usage, un nombre de places proportionné à leur usage.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

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

Dispositions particulières pour le maintien des paysages et de la biodiversité - zone N et ses secteurs

* haute futaie = circonférence de tronc de 40 cm (diamètre de 12 cm), et H ≥ 2,50 mètres sous le houpier.
* arbre remarquable = diamètre de 50 cm (mesuré à minimum 1.50 m de la base du tronc) et H ≥ 3 m.

- Les espaces libres (article 39 du titre 1) représentent au minimum 50% de l'unité foncière. Ce pourcentage est majoré de 20 % supplémentaires, si l'unité foncière est concernée par le corridor écologique du SRCE (article 13 des DG, et alinéa page suivante du présent article).

- En application de l'article 12 des dispositions générales, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques sont identifiés aux plans de zonage. Le règlement y impose des prescriptions et rajoute des recommandations :

  - Prescriptions pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :
  - Les constructions, installations ou aménagements autorisés dans le règlement des zones du PLU doivent prendre en compte la présence des corridors écologiques identifiés graphiquement et concourir au maintien de leur fonctionnalité, voire à l'amélioration de celle-ci. Pour cela, dans les espaces identifiés :
    - L'obligation de maintien en espace de pleine terre et végétalisé des espaces libres de l'unité foncière est majorée de 20% supplémentaires, ajoutés aux obligations de la zone, par rapport à la règle des articles 13 des zones concernées.
    - Les clôtures, autres que celles liées à une activité agricole doivent être écologiquement perméables. Elles peuvent être constituées de grillage à mailles larges en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm), ou de murs et murets équipés de passages à faune, correctement dimensionnée (minimum 10 cm x10 cm) et régulièrement positionnés (tous les 10 m de linéaire clôturé).
  - Recommandations pour le maintien de la fonctionnalité écologique des corridors :
  - Prescriptions d'usages pratiques liées au franchissement des voies, fauchage, débroussaillement … détaillées à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

- Les oliviers doivent faire l'objet de précautions et d'attentions particulières : ils ne peuvent être abattus, seulement déplacés dans les règles de l'art sur l'unité foncière ou sur le territoire communal public ou privé.

- Sauf motif de sécurité des personnes et des biens, pour la sauvegarde des paysages et de la biodiversité :
  - tout arbre de haute futaie* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence méditerranéenne ;
  - tout arbre de haute futaie* défini comme un élément remarquable* doit être préservé ;
  - tout abattage consécutif de plus de 5 arbres de haute futaie est soumis à autorisation préalable (DP).

- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver, sauf dispositions contraires liées à la sécurité des personnes et des biens.

- Les espèces végétales plantées doivent être d'essence méditerranéenne et adaptées au climat et au sol (voir palette végétale de la CASA).
  - Sont proscrits : les haies mono-spécifiques, les cyprès, les bambous plantés en cordon continu, les thuyas et les espèces végétales exotiques envahissantes (pièce 5).
  - Une attention particulière doit être portée aux espèces végétales présentant une sensibilité forte au feu.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (aulne, cyprès commun, ambroisie, armoise, baldingère, fromental élevé …).
  - Les espèces mellifères sont à privilégier.

- Les haies formant ou doublant une clôture sont constituées de plusieurs espèces végétales locales : haies vives d'essences florifères méditerranéennes mixtes et variées de 3 à 4 variétés imposées. Les clôtures sans murs et sans grillage, uniquement constituées de végétaux, sont fortement conseillées.

- Les abords des constructions, installations et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

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

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Dispositions particulières pour limiter le risque inondation dans le secteur Nj

Le secteur Nj est concerné par des cours d'eau pérennes et temporaires et par leur végétation associée, ici appelée « ripisylve°».

- En application des articles L215.14 et suivants du CEnv et de l'article 114 du Code Rural l'obligation d'entretien des cours d'eau (lit et berges) incombe aux propriétaires riverains.
- La coupe à blanc et le défrichement de la ripisylve sont proscrits.
- L'entretien de la ripisylve est obligatoire.
- Les haies sont implantées préférentiellement parallèlement au sens d'écoulement des eaux.
- Les haies implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux doivent être entretenues pour limiter les risques d'embâcles.

Dispositions particulières pour limiter l'imperméabilisation des sols dans la zone N et ses secteurs

Le maintien d'un sol perméable, facilitant l'infiltration des eaux, se traduit par le maintien dans les espaces libres de construction de surfaces de pleine terre, végétalisées et de surfaces aménagées perméables (revêtements perméables).

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

Article N.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet : disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR n° 2014-366

Article N.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Dispositions générales

- Pour les constructions neuves et les rénovations, la notice descriptive du projet doit démontrer que l'usage des énergies renouvelables est favorisé.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne produire aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Dispositions particulières

Constructions existantes

- Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

  Voir le décret d'application n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture, ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

AR Prefecture
006-210601126-20241219-DCM_2024_72-DE
Reçu le 20/12/2024
Publié le 20/12/2024

Constructions neuves et extension

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être optimisée.
- Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :
  - orientation des façades et des surfaces extérieures (le solaire passif privilégié)
  - couleurs claires des façades et des surfaces extérieures,
  - dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations,
  - isolation par l'extérieur ou par l'intérieur par composition des murs avec isolation thermique renforcée,
  - capteurs solaires, etc…

Article N.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves pour la mise en place d'infrastructures d'accueil de réseaux de télécommunication en fibre optique est obligatoire pour toute nouvelle construction, y compris les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.