



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE GINASSERVIS

**ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

**4.1.1 – Règlement
(STECAL Ae)**



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....23 mars 2017
Révision à objet unique prescrite par délibération du Conseil Municipal du.....5 novembre 2018
Révision à Objet Unique arrêtée par délibération du Conseil Municipal du.....12 décembre 2019
Révision à Objet Unique approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....15 octobre 2020

STECAL Ae

Caractère du STECAL Ae

«Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Ae » est un STECAL de la zone agricole (A) situé lieu-dit le Pigeonnier qui accueille une entreprise dont l'activité principale est la métallerie. Ce STECAL fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il faut se reporter»

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Article 1 - STECAL Ae. Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article Ae.2.
- En particulier :
 - l'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
 - Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.
 - Les constructions à destination d'habitation.
 - Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma.

Article 2 - STECAL Ae. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions nécessaires aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau et les constructions complémentaires à l'activité principale, dites de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :
 - d'être nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;
 - de ne pas compromettent la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - qu'en cas de talus créés ou de restanque créées, ils aient une hauteur inférieure à 2 mètres et s'intègrent dans le paysage ;
 - que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient réutilisés

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

La sécurité incendie doit être assurée conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

➤ **Accès**

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

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

➤ *Voirie*

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

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

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

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

Article 4 - STECAL Ae. 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 de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur, à savoir :

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

➤ *Assainissement*

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

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

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 Code de la Santé Publique.

➤ *Eaux pluviales*

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

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

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

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

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

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

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article Ae.2 ou à un usage agricole sont interdits.

➤ *Défense incendie*

La sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Article 5 - STECAL Ae. Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - STECAL Ae. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de **15 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale 23.

L'entrée du site (avec ou sans portail) doit être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement de la voie pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules, y compris les poids-lourds, de manœuvrer et de stationner en dehors de la voie publique.

Des marges de recul différentes peuvent être admises, sans aggraver la non-conformité à la règle, dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 - STECAL Ae. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins **5 mètres** des limites séparatives ;

Toutefois sont autorisées :

- des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées, sans aggraver la non-conformité à la règle ;
- des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
- des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 - STECAL Ae. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9 - STECAL Ae. Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **20%** de la superficie du STECAL, soit maximum 3340m² d'emprise.

Article 10 - STECAL Ae. Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure*

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur autorisée.

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

Les schémas concept du calcul des hauteurs des constructions et de la détermination de l'égout dans le cas d'une construction avec toiture multiple figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

➤ *Hauteur autorisée*

La hauteur des constructions, définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **8 mètres**.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les reconstructions ou restaurations de constructions existantes ;

Article 11 - STECAL Ae. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ Dispositions générales

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

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

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

➤ Dispositions particulières

Couvertures

Couvertures : Les toitures peuvent être plates ou à une, deux ou quatre pentes. Dans le cas de toitures en pente cette dernière doit être inférieure à 35 %.

Dans le cas de toitures plates, elles ne doivent pas comporter de matériaux réfléchissants. Elles pourront être végétalisées.

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

Aspect des façades et revêtements

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

Dans le cas de façade enduite : Les enduits sont frottassés fin, revêtus ou non de peinture minérale. Les revêtements de synthèse tels que revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis dits « rustiques » sont interdits.

Couleur

En ce qui concerne les murs de façade une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter. Les couleurs trop vives et agressives et le blanc pur sont proscrits.

Clôtures

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition frottassée.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres**.

Elles doivent être composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 40 cm maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie.
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

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

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux. Elles doivent également permettre le déplacement de la petite faune via des passages à faune régulièrement aménagés en partie basse des clôtures de minimum 10 cm de haut x 10 cm de large.

- Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.
 - ✓ Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.
 - ✓ Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.
- Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêts publics ne sont pas réglementées, dans un souci notamment de sécurité des tiers.

Appareils de climatisation, d'extraction d'air et superstructure

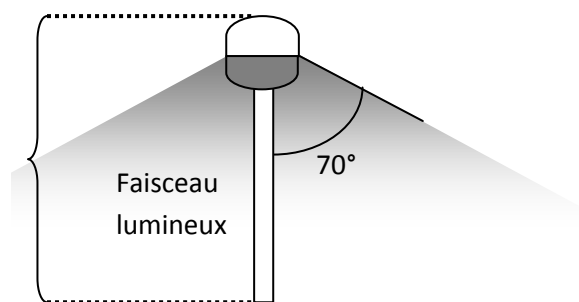
- Les appareils de climatisation et d'extraction d'air, ainsi que les superstructures liées à l'activité doivent être intégrés dans la volumétrie générale de la construction et doivent être intégrées dans le respect des règles de hauteur maximale imposées par l'article Ae 10. Les éléments dépassant cette hauteur doivent faire l'objet d'une étude spécifique au niveau du permis de construire (nécessité, matériaux, couleur, volumétrie,...).

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade ou de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc ...). Ils sont de couleur sombre et non réfléchissants.

Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- Les éclairages, privés 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, devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- L'éclairage nocturne permanent du site n'est pas recommandé, les éclairages à détecteurs seront privilégiés.
- Une température de couleur des éclairages inférieure à 2700 Kelvin est à favoriser.



Dépôt et stockage

Les zones de dépôt et de stockage devront être positionnées de telle sorte qu'elles soient peu ou pas visibles depuis la RD23, soit à l'arrière des bâtiments, soit masquées par un traitement paysager.

Enseignes

- Les enseignes et panneaux propres à l'entreprise sont autorisés en façade et sur la clôture d'entrée du site.
- Les panneaux publicitaires étrangers à l'entreprise sont interdits.
- Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Les enseignes et panneaux sur la toiture des bâtiments sont interdits.

Article 12 - STECAL Ae. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Pour les constructions nécessaires aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau et les constructions complémentaires à l'activité principale de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : il est demandé un minimum de 1 place de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces de stationnement du personnel et des visiteurs ne peuvent pas être confondus avec les aires de manœuvres des véhicules et en particulier des poids lourds.

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

- 1) Dans le STECAL, 10% minimum de la surface des terrains doit être traité en espaces de pleine terre non imperméabilisés et plantés. Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure à l'article 21 du titre 1 « *dispositions générales* » du présent règlement.
- 2) Toute autorisation d'urbanisme doit être accompagnée de la mise en place d'une haie tampon anti dérive d'un minimum de 5 mètres de large entre la ou les constructions et l'espace agricole ou potentiellement agricole, et à l'intérieur du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Le positionnement de la haie sera justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme.
- 3) Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige (= tronc minimum 180 cm) avec au moins 1 arbre pour 4 places.
- 4) Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques. Elles doivent être constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant. (cf. liste en annexe).
- 5) 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.
- 6) Les espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés.
- 7) Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement). Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).

Article 14 - STECAL Ae. Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15 - STECAL Ae. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 - STECAL Ae. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.