

# Commune de GINASSERVIS

## 4.1.1. Règlement



## *Plan local d'Urbanisme* **Modification de droit commun n°1**

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017  
Révision à Objet Unique n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020  
Révision à Objet Unique n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2021  
Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2024



*Règlement de la zone 1AUe du Pied de la chèvre (version 23 septembre 2024)*

# Zone 1AUe

## *Caractère de la zone*

*« La zone 1AUe correspond à la zone d'urbanisation future du Pied de la Chèvre. »*

*Cette zone à principalement vocation à accueillir les constructions à destination économique (artisanat, activités de service entrepôts, ...).*

*Elle devra être urbanisée en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°3 du PLU.).*

## Article 1AUe 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone 1AUe :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de restauration
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Le stationnement de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les ICPE soumises au régime d'autorisation.
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

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

☒ *Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».*

Dans la zone 1AUe sont autorisées :

- Les « sous-destinations » de la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les « sous-destinations » de la destination « Commerce et activités de service » suivantes (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme) : artisanat, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  - Le commerce de détail est autorisé à la double condition suivante :
    - L'activité commerciale est liée à la production artisanale,
    - L'activité commerciale est exercée dans l'atelier de l'artisan.
  - Les locaux de vente directe de produits agricoles de type « magasin de producteurs ».
- Les « sous-destinations » de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » suivantes (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme) : industrie, entrepôt, bureau.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises au régime déclaratif sont autorisées à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - Qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone
  - Qu'elles n'entraînent aucune nuisance olfactive ou sonore
  - Qu'elles n'entraînent pas de gêne ou de dommage grave et irréparable aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

#### ➤ 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 **6 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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.

#### ➤ Aménagements piétonniers

Les espaces aménagés pour le cheminement piéton le long des voies (trottoirs ou accotements accessibles aux piétons) doivent respecter une largeur minimale de 1,5 m et être libres de tout obstacle.

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

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

##### ➤ Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

##### ➤ Assainissement

- Toute construction, ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### ➤ Eaux pluviales

- Toute nouvelle imperméabilisation est soumise à compensation, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUe (document 3 du PLU).
- Les mesures compensatoires définies par le Maître d'ouvrage seront soumises à l'avis du gestionnaire pour leur validation.

##### ➤ Citernes

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

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

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés et publics.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie ou dans la clôture.

##### ➤ Défense incendie

Pour toute nouvelle construction, la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var.

#### Article 1AUe 5. Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

- Toute construction doit respecter un recul minimum de **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 36 ;
- Toute implantation de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.

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

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

Les constructions s'implanteront dans les secteurs d'implantation des constructions délimités sur la planche graphique des OAP.

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

- Non règlementé.

#### Article 1AUe 9. Emprise au sol des constructions

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

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 pas excéder **70%** du terrain inclus dans le secteur d'implantation des constructions.
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## Article 1AUe 10. Hauteur maximale des constructions

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

### ➤ 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 figurent à l'article 21 du titre 1 « dispositions générales » du présent règlement.

### ➤ Hauteur autorisée

- La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit.
- En cas de nécessité technique dument justifiée, une hauteur plus importante peut être autorisée, sous réserve de la bonne intégration paysagère de la construction et sans dépasser 12 mètres au faitage.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## Article 1AUe 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

### ➤ 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.

### ➤ Dispositions particulières

#### Toiture

- Les toits peuvent être en pente ou plats.
  - Dans le cas d'une toiture en pente celle-ci devra présenter une pente comprise entre 27 et 35%.
  - Dans le cas d'une toiture plate, afin d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes, celle-ci doit être plane et disposer d'une pente suffisante pour faire écouler les eaux pluviales.
- Les toitures peuvent être réalisées en tuiles canal ou en bac acier.

- En cas de couverture bac acier, la couleur sera en harmonie avec le bâtiment en évitant les teintes claires.
- L'aspect sera mat.

#### 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 les cas être intégrées dans l'environnement naturel et architectural immédiat.

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

L'aspect extérieur des constructions devra être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 3 du PLU).

#### Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **2 mètres** et elles devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 3 du PLU).

#### Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade est autorisée, sous conditions :
  - Soit les blocs extérieurs sont encastrés dans le mur et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (en imposte ou en allège) afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
  - soit leur implantation est en saillie sous réserve d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.
- Tous les éléments techniques (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

#### Panneaux photovoltaïques

- Rappel : La loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, renforce les obligations d'installation de panneaux photovoltaïques sur les entrepôts, les hangars et les parkings couverts et extérieurs de plus de 500m<sup>2</sup> et les immeubles de bureaux de plus de 1000m<sup>2</sup> : les nouvelles constructions et les stationnements devront respecter ces obligations.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la toiture.
- Les panneaux solaires doivent être soit intégrés, soit en surimposition parallèle à la toiture sans dépasser une sur-hauteur de 20 cm.
- L'installation des panneaux solaires devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 3 du PLU).

## Article 1AUe 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

### Dans la zone 1AUe :

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Caractéristiques techniques des stationnements
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements) pour les 4 roues.
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 3,5 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements) pour les 2 roues motorisés.
  - Une aire de livraison correspond à deux emplacements de stationnement (y compris les accès et dégagements).
- Stationnement pour véhicules motorisés 4 roues :
  - Il doit être réservé au minimum 2 places de stationnement par activité, complétées par un nombre de place de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité en prenant en compte les véhicules du personnel, des clients et les espaces de livraisons.
  - Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante initiale devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.
  - Tout nouvel espace dédié au stationnement de plus de 20 emplacements doit être équipé de gaines de câblage et de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Les espaces dédiés au stationnement extérieur sont conçus afin d'assurer leur perméabilité. Dans le cas de nécessité de création de stationnements imperméables, cette imperméabilisation devra être compensée.

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

☒ Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».

**Rappel** : la réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, voir en annexe du présent règlement.

- Les espaces **non imperméabilisés et végétalisés** doivent représenter au moins 10% de la surface du terrain inclus dans les secteurs d'implantation des constructions portés sur la planche graphique des OAP.
- Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article 1AUe 14. 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 1AUe 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

☒ *Se référer au document 3 du PLU « Orientation d'Aménagement et de programmation ».*

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

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