

# REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de **TOURRETTES** – Var

---

## TITRE III

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

### *Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme <sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone IAU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme.*

*Elle correspond à une zone d'habitat pavillonnaire discontinu, ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère située dans le quartier de l'Hubac des Colles.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU est conditionnée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif et de la défense incendie (création d'une voie de bouclage, bornes à incendies, et obligation légale de débroussaillage portée à 100 mètres à l'ouest de la zone).*

*Elle est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.*

*La zone IAU comprend une orientation d'aménagement et de programmation.*

*La zone IAU comprend une servitude de mixité sociale n°1.*

### ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :*

Toutes les occupations et installations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article IAU 2,
- Les constructions et installations à destination de commerces et d'artisanat,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, véhicules, garages collectifs de caravanes...),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article IAU 2.

*Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain,* toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article IAU 2 ci-dessous, sont interdites.

## ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Toute nouvelle construction est admise à condition d'être raccordée aux réseaux publics : réseau d'alimentation en eau potable, réseau d'assainissement et réseau de desserte incendie par les hydrants,
- Les installations classées liées à la protection de l'environnement, à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site.
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
  - o Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
  - o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes,
  - o L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

La zone IAU comprend une servitude de mixité sociale n°1 au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Elle est détaillée en pièce n°5 du dossier de PLU

La zone IAU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « OAP » définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du dossier de PLU.

## ARTICLE IAU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout accès privé débouchant sur un chemin communal devra être raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès et devra être revêtu sur toute sa longueur afin de stabiliser le sol. Les voies en impasses doivent comporter à leur extrémité un système permettant aux véhicules de faire aisément des manœuvres ou des retournements.

#### **ARTICLE IAU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **▪ Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **▪ Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **▪ Eaux pluviales**

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine **MISEN du Var** annexée au présent règlement.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 0,10 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

##### **▪ Autres réseaux**

Les réseaux divers (électriques, numérique...) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible.

##### **▪ Collecte des ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

#### **ARTICLE IAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE IAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies. Les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc...) et les piscines peuvent s'implanter au minimum à 2,50 mètres de l'alignement des voies.

Les portails doivent être implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie en ménageant des pans coupés de visibilité à 45°.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

#### **ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. En outre, les bâtiments annexes (garages, remises, auvents, etc..) peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des piscines qui devront s'implanter à une distance au moins égale à 3,50 mètres.

#### **ARTICLE IAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE IAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 10 %.

#### **ARTICLE IAU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, remises, auvents, etc...) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,50 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

#### **ARTICLE IAU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Une architecture contemporaine peut toutefois être autorisée, sous réserve de la réalisation d'études particulières d'insertion dans le site.

Les murs d'enrochement de type cyclopéen sont interdits.

##### **▪ Les toitures**

Les toitures seront simples, à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal posées en couvercle.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### ▪ Les façades et ouvertures

Les imitations de matériaux, tels que les faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues d'enduit, sont interdits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.

Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.

Tous les travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

#### ▪ Les clôtures

Les clôtures pourront être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés.

Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale et devra permettre le libre écoulement des eaux, par l'aménagement de barbacanes si nécessaire.

#### ▪ Les antennes paraboliques, panneaux solaires et climatiseurs

Les antennes paraboliques en façade principale sont interdites.

Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Nonobstant les dispositions définies ci-dessus, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords devra respecter les principes déclinés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièces n°6 du dossier de PLU).

### ARTICLE IAU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement automobile pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, et 1 place deux-roues par logement réalisé.

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

### ARTICLE IAU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### ▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Un coefficient de végétalisation fixé à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts de pleine terre.

#### ▪ **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

Nonobstant les dispositions définies ci-dessus, les principes déclinés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièces n°6 du dossier de PLU) devront être respectés.

#### **ARTICLE IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE IAU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

#### **ARTICLE IAU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.