

Commune de CHATEAUDOUBLE

Place vieille, 83300 CHATEAUDOUBLE

Tel : 04 98 10 51 35 / Fax : 04 94 85 15 49

Email : chateaudouble@wanadoo.fr



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



### 4a. REGLEMENT ECRIT

#### Dates :

Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par DCM du 30/07/1986  
Révision simplifiée n°1 du POS approuvée par DCM du 14/12/2009  
Révision générale du POS / élaboration du PLU prescrite par DCM du 26/02/2015  
PLU arrêté par DCM du 19/09/2017  
PLU approuvé par DCM du 18/05/2018

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

**DOCUMENT POUR APPROBATION - 18/05/2018**



**POULAIN URBANISME CONSEIL**

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

Email : contact@poulain-urbanisme.com



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1. LES PRESCRIPTIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
T1.1 Rappel législatif .....	5
T1.1.1. Contexte .....	5
T1.1.2. Rappel de plusieurs articles du Code de l'Urbanisme .....	5
T1.1.3. Rappels sur les sites inscrits et classés et sur les monuments historiques inscrits.....	6
T1.2. Champ d'application .....	7
T1.3. Adaptations mineures et cas particuliers .....	9
T1.3.1. Adaptations mineures .....	9
T1.3.2. Cas particuliers .....	9
T1.4. Contenu des documents graphiques du règlement .....	9
T1.5. Gestion des écoulements pluviaux .....	10
T1.6. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels .....	10
T1.6.1. Le risque inondation .....	10
T1.6.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles .....	12
T1.6.3. Le risque sismique.....	12
T1.6.4. Le risque feu de forêt.....	12
T1.6.5. Le risque mouvement de terrain.....	13
T1.7 : Liste des pièces annexées au présent règlement écrit.....	15
<b>TITRE 2 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS URBAINS.....</b>	<b>16</b>
T2.1. THEMATIQUE 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	17
T2.1.1. Affectation et caractère des zones et secteurs .....	17
T2.1.2. Destinations et sous-destinations autorisées.....	17
T2.1.3. Destinations et sous-destinations interdites.....	17
T2.2. THEMATIQUE 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES .....	18
T2.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public .....	18
T2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
T2.2.3. Hauteur maximale des constructions .....	19
T2.2.4. Emprise au sol des bâtiments.....	19
T2.2.5. Les façades .....	19
T2.2.6. Les éléments apposés au bâti.....	21
T2.2.7. Les toitures .....	21
T2.2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	22
T2.2.9. Les clôtures.....	22
T2.2.10. Les aménagements extérieurs .....	24
T2.2.11. Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme .....	25





T2.3. THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX .....	25
T2.3.1. Caractéristiques de la voirie .....	25
T2.3.2. Portail d'accès.....	25
T2.3.3. Stationnement des deux roues .....	26
T2.3.4. Stationnement pour les véhicules légers .....	26
T2.3.5. Eau potable .....	27
T2.3.6. Réseau hydraulique et défense incendie.....	27
T2.3.7. Assainissement des eaux usées .....	27
T2.3.8. Electricité et télécommunication .....	27
<b>TITRE 3 : REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>28</b>
T3.1. THEMATIQUE 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	29
T3.1.1. Affectation et caractère des zones.....	29
T3.1.2. Destinations et sous-destinations autorisées.....	29
T3.1.3. Destinations et sous-destinations interdites.....	29
T3.2. THEMATIQUE 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES .....	30
T3.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public .....	30
T3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	30
T3.2.3. Hauteur maximale des constructions .....	30
T3.2.4. Emprise au sol des bâtiments.....	30
T3.2.5. Les façades .....	31
T3.2.6. Les éléments apposés au bâti.....	32
T3.2.7. Les toitures .....	32
T3.2.8. Les clôtures.....	33
T3.2.9. Les aménagements extérieurs.....	35
T3.2.10. Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme .....	36
T3.3. THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX .....	36
T3.3.1. Caractéristiques de la voirie .....	36
T3.3.2. Portail d'accès.....	36
T3.3.3. Stationnement des deux roues .....	37
T3.3.4. Places de stationnement pour les véhicules légers.....	37
T3.3.5. Eau potable .....	38
T3.3.6. Réseau hydraulique et défense incendie.....	38
T3.3.7. Assainissement des eaux usées .....	38
T3.3.8. Electricité et télécommunication .....	38
<b>TITRE 4 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS .....</b>	<b>39</b>
T4.1. THEMATIQUE 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	40
T4.1.1. Affectation et caractère des zones.....	40





T4.1.2. Destinations et sous-destinations interdites.....	40
T4.1.3. Destinations et sous-destinations autorisées en zones agricoles .....	40
T4.1.4. Destinations et sous-destinations autorisées en zones naturelles.....	42
T4.2. THEMATIQUE 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES .....	43
T4.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public .....	43
T4.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	44
T4.2.3. Hauteur maximale des constructions.....	44
T4.2.4. Les façades .....	44
T4.2.5. Les éléments apposés au bâti.....	44
T4.2.6. Les toitures .....	45
T4.2.7. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 et L151-11-2° du Code de l'Urbanisme .....	45
T4.2.8. Les clôtures.....	45
T4.2.9. Les aménagements extérieurs.....	47
T4.3. THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX .....	48
T4.3.1. Caractéristiques de la voirie.....	48
T4.3.2. Portail d'accès.....	48
T4.3.3. Stationnement pour les véhicules légers .....	48
T4.3.4. Eau potable.....	49
T4.3.5. Réseau hydraulique et défense incendie.....	49
T4.3.6. Assainissement des eaux usées.....	49
T4.3.7. Electricité et télécommunication .....	50
<b>LES ANNEXES .....</b>	<b>51</b>
Annexe n°1 : Eléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	52
Le patrimoine bâti en dur .....	52
Le petit patrimoine .....	54
Annexe n°2 : Eléments recensés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme.....	56
Annexe n°3 : Les sites archéologiques (porter à connaissance de la Commune par l'Etat) .....	56
Annexe n°4 : Prescriptions et recommandations liées aux éléments patrimoniaux au titre des articles L.151-19 et L151-11-2° du Code de l'Urbanisme.....	61
Les espaces paysagers.....	61
Le petit patrimoine .....	61
Le patrimoine végétal .....	61
Les bâtiments en dur.....	61
Annexe 5 : Glossaire .....	64
Annexe 6 : Doctrine MISEN de janvier 2014.....	68
Annexe 7 : Quelques éléments de l'Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 .....	79
Annexe 8 : Norme NF P94-500 (Missions d'ingénierie géotechnique – Classification et spécifications) .....	83





## TITRE 1. LES PRESCRIPTIONS GENERALES





## T1.1 Rappel législatif

### T1.1.1. Contexte

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme tient notamment compte de :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU n°2000.1208 du 13 décembre 2000) ;
- La Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2009.1208 du 2 juillet 2003) ;
- La Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 n°2009.967 du 3 août 2009) ;
- La Loi relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n°2010.788 du 12 juillet 2010) ;
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR n°2014.366 du 24 mars 2014) ;
- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite loi LAAF) ;
- L'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;
- Le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Dans le présent règlement, l'astérisque \* renvoie aux définitions du glossaire annexé.

### T1.1.2. Rappel de plusieurs articles du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Comme précisé à l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9.

Conformément à l'article R.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1.

Comme précisé à l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Conformément à l'article R.151-12 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.





Conformément à l'article R.151-13 du Code de l'Urbanisme, les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, 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 le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (ce qui n'est pas le cas sur le territoire concernant le PLU).

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article L111-12 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

### **T1.1.3. Rappels sur les sites inscrits et classés et sur les monuments historiques inscrits**

Les sites classés et inscrits ont été institués par les lois du 21 avril 1906 et du 2 mai 1930, aujourd'hui intégrées dans le code de l'environnement. Le classement et l'inscription sont prononcés par arrêté du ministre en charge des sites ou par décret en conseil d'État. Toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à autorisation ou à déclaration.

Il existe deux niveaux de protection : le classement et l'inscription.





Le classement est généralement réservé aux sites les plus remarquables à dominante naturelle dont le caractère, notamment paysager doit être rigoureusement préservé. Les travaux y sont soumis selon leur importance à autorisation préalable du préfet ou du ministre de l'écologie. Dans ce dernier cas, l'avis de la commission départementale des sites (CDSPP) est obligatoire. Les sites sont classés après enquête administrative par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'Etat. C'est le cas du site "Les Gorges de Châteaudouble".

L'inscription est proposée pour des sites moins sensibles ou plus humanisés qui, sans qu'il soit nécessaire de recourir au classement, présentent suffisamment d'intérêt pour être surveillés de très près. Les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP). Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme. Les sites sont inscrits par arrêté ministériel après avis des communes concernées. C'est le cas du site "Village de Châteaudouble et ses abords".

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.

Il existe deux niveaux de protection : le classement et l'inscription (cas de la " Tour sarrasine"). Conformément à l'article R621-60 du Code du Patrimoine, lorsqu'il est envisagé de réaliser sur un immeuble inscrit des constructions ou travaux autres que, d'une part, des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires qui sont dispensés de toute formalité et, d'autre part, des constructions ou travaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 621-27, la déclaration prévue au premier alinéa du même article est souscrite quatre mois au moins avant la date de leur réalisation.

## ***T1.2. Champ d'application***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHATEAUDOUBLE (83).

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Le territoire communal étant couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme ne sont plus applicables en application de l'art. R.111-1-1) du même code.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions et recommandations prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- La Loi Montagne
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et notamment
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme (cf. pour information les annexes du plan local d'urbanisme)
- Les prescriptions liées aux voies bruyantes (tronçon RD 54 / RD 955 nord) en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme





- L'archéologie préventive instaurée par la Loi validée le 17 janvier 2001 et les entités archéologiques recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région PACA
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Rhône Méditerranée arrêté le 07/12/2015
- La doctrine de la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) de janvier 2014
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin du 03/12/2015.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Verdon
- Le contrat de Rivière du Verdon
- Le contrat de Milieu du bassin versant de la Nartuby
- Les risques naturels et nuisances recensées sur le territoire dont :
  - Zone d'aléa sismique modéré sur l'ensemble du territoire
  - Les zones de retrait-gonflement d'argiles avec des aléas faibles (en contre-bas du village et au quartier des Clos notamment) et des zones d'aléas moyens (partie pavillonnaire au nord du village, hameau de Rebouillon, etc.)
  - Le risque d'éboulement (notamment dans les gorges de Châteaudouble, sous le village et à proximité de Rebouillon)
  - Le risque feu de forêt (pas de carte d'aléas, pas de PPRif prescrit)
  - Le risque inondation le long de l'Artuby, de la Nartuby et de la Nartuby d'Ampus et leurs affluents avec l'Atlas des Zones Inondables, le Plan de Prévention du Risque Inondation de Châteaudouble approuvé le 20/12/2013, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Rhône Méditerranée arrêté le 07/12/2015 et le Programme d'actions de prévention des inondations de l'Argens labellisé par la commission mixte inondation (CMI) nationale le 19/12/2012
- Le patrimoine bâti et paysager :
  - Le site classé "Les Gorges de Châteaudouble" (arrêté ministériel du 01/04/1925)
  - Le site inscrit "Village de Châteaudouble et ses abords" (arrêté ministériel 30/07/1969)
  - Le monument historique inscrit " Tour sarrasine" (08/05/1973)
  - 32 entités archéologiques (cf. annexe 3 du règlement écrit)
- Le patrimoine naturel :
  - Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) terrestres de type I n°83-100-153 "Collines d'Estelle - bois de Siounet et de Fayet", de type I n°83-205-100 "Vallée de la Nartuby et de la Nartuby d'Ampus", et de type II n°83-203-100 "Gorges de Châteaudouble"
  - Deux propriétés du CREN : Camp militaire de Canjuers gorges de Châteaudouble
  - L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope FR3800745 des Gorges de Châteaudouble et de la Nartuby d'Ampus
  - Un Espace Naturel Sensible à proximité du village : La Gâche Bouin





- o Le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation FR9301620 "Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes"
- o La trame verte et la trame bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- o Plusieurs zones humides et zones d'expansion des crues

## ***T1.3. Adaptations mineures et cas particuliers***

### **T1.3.1. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

### **T1.3.2. Cas particuliers**

Les dispositifs de protection contre les risques naturels, sous réserve du respect des normes en vigueur, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

Pour un bâtiment existant, qui ne serait pas conforme aux prescriptions du présent règlement au regard de son gabarit ou son implantation, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Font exception au précédent alinéa les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme dans le but de conserver les volumes d'intérêt patrimonial.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone, sous réserve d'une bonne intégration au site.

## ***T1.4. Contenu des documents graphiques du règlement***

Les documents graphiques du règlement font apparaître les zones urbaines, agricoles et naturelles ainsi que les secteurs associés, à savoir :

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UA patrimoniale et dense correspondant au village de Châteaudouble et au hameau de Rebouillon
- La zone urbaine UB à vocation d'habitat individuel correspondant aux quartiers existants des Ferrages / Pré de la Tour / Le Thouron

Les zones à urbaniser AUA (lieudit FontVieille) et AUB (lieudit Pré de la Tour / Les Ferrages) concernent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate des sites ont une capacité suffisante pour desservir à termes les constructions à y implanter.

Des orientations d'aménagement et de programmation y définissent les conditions d'aménagement et d'équipement (cf. pièces n°3 du PLU). Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au





fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent les secteurs suivants :

- Le secteur naturel lié à la carrière Nc
- Le secteur naturel lié aux équipements collectifs légers Ne
- Le secteur naturel à vocation militaire Nm

Les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les espaces paysagers inconstructibles au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme ;
- Les sites faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.

## ***T1.5. Gestion des écoulements pluviaux***

Il convient de se référer à la doctrine MISEN de janvier 2014 (cf. annexe 6 du présent règlement).

En sus de la doctrine MISEN, il convient de créer des ouvrages de compensation d'une capacité minimale de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé pour les projets non concernés par une procédure au titre de la législation sur l'eau.

## ***T1.6. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels***

### **T1.6.1. Le risque inondation**

#### ***Présentation du PPR***

Un plan de prévention des risques d'inondation a été prescrit le 08 septembre 2010 pour la commune de Châteaudouble. Cette prescription intervient suite aux inondations qui ont touché la région les 15 et 16 juin 2010.

Le P.P.R. présente trois principaux objectifs qui visent à :





- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Ce PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral du 20/12/2013. Le zonage réglementaire détermine les règles applicables en tenant compte à la fois de l'enjeu et de l'intensité de l'aléa inondation auquel il est soumis.

Il comprend les zones rouges, zones d'interdiction, avec des sous-zones pour tenir compte de l'exploitation agricole selon les niveaux d'aléa.

Il comprend des zones bleues, zones où les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations nouveaux sont soumis à prescriptions avec des sous-zones dans lesquelles les prescriptions sont modulées en fonction de la stratégie de prévention.

Il comprend des zones basses hydrographiques dont le niveau d'exposition au risque n'est pas précisé dans le PPRI. Enfin, il comprend les zones exposées à un aléa exceptionnel.

Sur Châteaudouble, la Nartuby est essentiellement concernée par des zones rouges restées assez proches du lit du cours d'eau. Elles s'évasent un peu plus sur deux sites à enjeux : Le Plan (présence d'un domaine agricole) et Rebouillon / Le Clos (quartiers habités).

Le PPRI est annexé au PLU. Pour les parcelles concernées, il convient de se référer à ce document en sus des prescriptions établies dans le présent règlement écrit.

#### Les marges de recul

Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements, etc. devra être respectée. Cette marge de recul sera de 30 m calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique et 10 m calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rues constituant des axes d'écoulements et les canaux susceptibles de déborder. Elle ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur (emprise maximale de la zone basse hydrographique ou de la zone inondable).

Elle a pour objectif de :

- Maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires
- Permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien, voire le recalibrage
- Diminuer l'impact des écoulements sur les constructions en les éloignant
- Favoriser la réduction des aléas de ruissellement dans les rues constituant des axes d'écoulement

A ce titre, à l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au-delà d'une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre de l'écoulement calculée comme indiqué ci-avant, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.





Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.

Pour les espaces protégés par une digue, dans une bande de 50 m à compter du pied de digue, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

Le PPR étant une servitude d'utilité publique, il est nécessaire de consulter les annexes du PLU.

#### Présentation du PGRI et du PAPI

En outre, le territoire est concerné par le PGRI et le PAPI.

Le PGRI définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs. Certains PGRI définissent également des objectifs et des dispositions spécifiques pour chaque territoire à risque important d'inondation (TRI) du district.

Ce plan traite de l'ensemble des aspects de la gestion des inondations. Il vise ainsi à intégrer la prise en compte et la gestion du risque d'inondation dans toutes les politiques du territoire. La commune appartient au TRI Est Var.

Au-delà du PGRI, et suite aux inondations de juin 2010 et novembre 2011, le Conseil Départemental du Var a élaboré un PAPI d'intention (études) en concertation étroite avec ses différents partenaires (État et collectivités locales). Le PAPI d'intention est l'étape préalable à l'élaboration du PAPI complet (travaux) qui sera mis en œuvre à partir de 2016 par le Syndicat Mixte Argens (SMA). Le PAPI d'intention a été labellisé par la commission mixte inondation (CMI) nationale le 19 décembre 2012.

### **T1.6.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles**

Le quartier des Clos est concerné par un aléa faible tandis que le hameau de Rebouillon est concerné par un aléa moyen. Le village n'est pas concerné par ce risque mais ses abords sud sont en aléa faible tandis que toute la partie nord est en zone d'aléa moyen.

Des plaquettes d'information concernant ce risque sont disponibles en mairie ou au siège de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

### **T1.6.3. Le risque sismique**

Le décret n°2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classe la commune de Châteaudouble en zone d'aléa sismicité modéré. Plus d'informations sont disponibles sur le site : [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr). Une plaquette de présentation est disponible en mairie.

### **T1.6.4. Le risque feu de forêt**

La commune de Châteaudouble est exposée au risque d'incendie de forêt. De fait, les propriétaires des terrains doivent tenir compte de la réglementation suivante :

- Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies en date du 29 décembre 2008
- Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 dispensant de la déclaration préalable prévue à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espaces Boisés Classés
- Arrêté préfectoral du 16 mai 2013 qui interdit le brûlage des déchets verts sur l'ensemble du département et régleme strictement l'emploi du feu au regard des risques d'incendie





- Arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var
- Arrêté préfectoral du 27 juin 2016 réglementant dans le Département du Var la pénétration dans les massifs forestiers, la circulation et le stationnement sur certaines voies les desservant et l'usage de certains appareils et matériels à l'intérieur de ces massifs.
- Autorisations liées au défrichement
- Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDDECI) du Var (cf. quelques éléments en annexe 7 du présent règlement et la totalité du règlement en annexe 5e du PLU)
- Plan intercommunal de débroussaillage et d'aménagement forestier de la Communauté d'Agglomération Dracénoise

### T1.6.5. Le risque mouvement de terrain

#### Présentation du risque

Près de 30% de la surface communale est soumis à un aléa mouvement de terrain de type glissements, chutes de blocs, coulées ou affaissements et effondrements. Les mouvements de terrain les plus représentatifs sur la commune sont liés aux phénomènes d'effondrement et de chutes de pierres et de blocs.

On peut noter que l'aléa coulée occupe également 6% de la surface communale. Ceci est lié à la présence de talweg qui, alimentés par des fortes pluies, peuvent donner naissance à ce type de phénomènes.

La commune de Châteaudouble repose pour partie sur des argiles, du gypse, des dolomies et des cargneules du Trias. Cette formation peut donner lieu à la présence de cavités souterraines naturelles issues de la dissolution du gypse et potentiellement responsable de l'apparition de phénomènes de type effondrement ou affaissement.

Lorsque la formation est talutée pour le passage d'une route par exemple, selon la hauteur et la verticalité du talus, des glissements peuvent affecter les niveaux meubles (argiles), etc.

Au niveau de la commune, et plus particulièrement dans le village, en contre-bas, ainsi que dans les gorges de Châteaudouble, les dolomies et les calcaires du Jurassique sont très présents et forment des falaises.

Ces formations sont susceptibles d'engendrer des chutes de blocs voir des éboulements qui peuvent être dangereux s'ils se produisent en amont de zones habitées, de parkings ou de toute zone fréquentée. Ce phénomène a déjà été pris en compte sur les secteurs les plus fréquentés : Des parades du type filets plaqués, écrans dynamiques, écaillés emmaillottés ou encore grillages sont visibles par endroits.

La présence de calcaires massifs comme dans le massif des Malines au sud de la commune peut s'accompagner de phénomènes de karstification de la roche, et par conséquent de présence de cavités dans le massif (ainsi que des irrégularités de type aven ou dolines). Ce phénomène, répandu mais très aléatoire, n'a pas été pris en compte dans la cartographie de l'aléa effondrement mais il convient de le préciser.

#### Recommandations

Pour tout projet de construction dans les zones susceptibles d'être concernées par un mouvement de terrain, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique comportant à minima une étude préalable ou une reconnaissance physique (mission type G1) couvrant les zones d'influence des fondations.





Cette étude permettra d'envisager la suite à donner ou les parades (études de dimensionnement) à mettre en place pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Pour information, est présentée en annexe 8 la norme NF P94-500 (Missions d'ingénierie géotechnique – Classification et spécifications).



## T1.7 : Liste des pièces annexées au présent règlement écrit

Les annexes du présent règlement sont :

- Annexe 1 : Liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Annexe 2 : Liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme (changement de destination possible)
- Annexe 3 : Sites archéologiques (portés à la connaissance de la Commune par l'Etat)
- Annexe 4 : Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre de l'article L151-19 et L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme
- Annexe 5 : Glossaire
- Annexe 6 : Doctrine MISEN de janvier 2014
- Annexe 7 : Quelques éléments de l'Arrêté Préfectoral du 08 février 2017
- Annexe 8 : Norme NF P94-500 (Missions d'ingénierie géotechnique – Classification et spécifications)



## TITRE 2 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS URBAINS





## **T2.1. THEMATIQUE 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **T2.1.1. Affectation et caractère des zones et secteurs**

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UA patrimoniale et dense correspondant au village de Châteaudouble et au hameau de Rebouillon
- La zone urbaine UB à vocation d'habitat individuel correspondant aux quartiers existants des Ferrages / Pré de la Tour / Le Thouron

Les zones UA et UB sont pour partie concernées par des zones susceptibles d'être concernées par des mouvements de terrain (cf. article 1.6. du présent règlement).

### **T2.1.2. Destinations et sous-destinations autorisées**

Sont autorisées en zones UA et UB :

- Les habitations nouvelles (logements et hébergements), extensions et annexes\*
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Sont également autorisés en zone UA :

- L'artisanat et le commerce de détail, et la restauration sans nuances sonores et olfactives notamment pour les quartiers alentours

### **T2.1.3. Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdits en zones UA et UB :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes (sauf stationnement d'un véhicule personnel), les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de campings
- Les industries
- Les entrepôts seuls
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs
- Toute construction dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique





Sont également interdits en zone UB :

- L'artisanat et le commerce de détail, et la restauration

## **T2.2. THEMATIQUE 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

### **T2.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public**

En zone UA : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Des implantations différentes que celles évoqués ci-avant peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination, extension ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

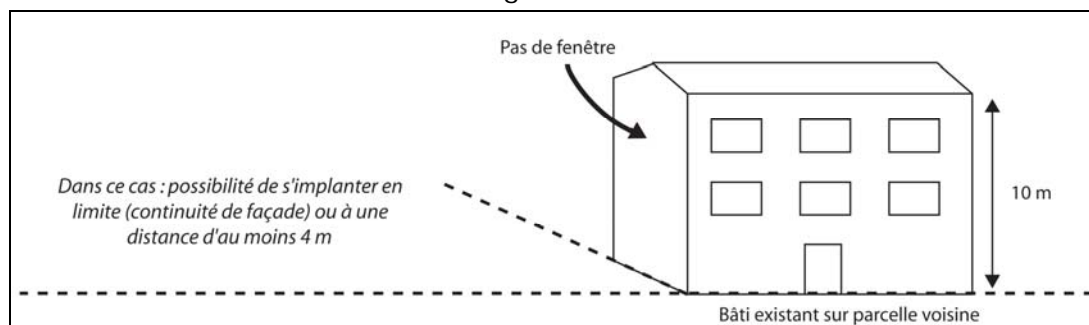
En zone UB : Toute construction doit respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique. Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

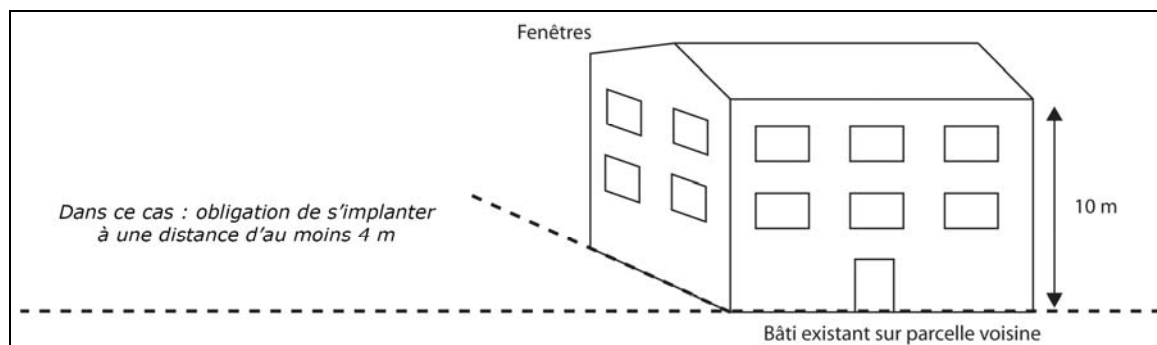
### **T2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone UA :

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction peut être implantée :

- En limite séparative pour conserver l'effet de rue (sauf si un bâtiment existant sur la parcelle voisine comporte des ouvertures sur la façade en limite - cf. croquis page suivant) ou s'il s'agit d'annexes\* dont la hauteur\* ne dépasse pas 4 m au faitage.
- Ou à une distance au moins égale à 4 mètres.





*Implantation possible ou non en limite séparative*

#### En zone UB :

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite. Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur à l'égout du toit est inférieure à 4 m au droit de la dite limite et sur une distance de 3 m.

#### En toutes zones :

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes, l'implantation préexistante pouvant être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **T2.2.3. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit en zone UA (rez-de-chaussée + 2 niveaux), sans pouvoir dépasser de 1 m le bâtiment mitoyen pour éviter des ruptures dissonantes de toitures et pour éviter de briser l'harmonie des façades.

La hauteur\* des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 niveau) en zone UB.

### **T2.2.4. Emprise au sol des bâtiments**

En zones UA et : Non réglementé.

En zone UB : L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière. L'emprise au sol ainsi définie n'inclut pas l'emprise au sol autorisée pour les annexes\* non fermées.

### **T2.2.5. Les façades**

En zone UA :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

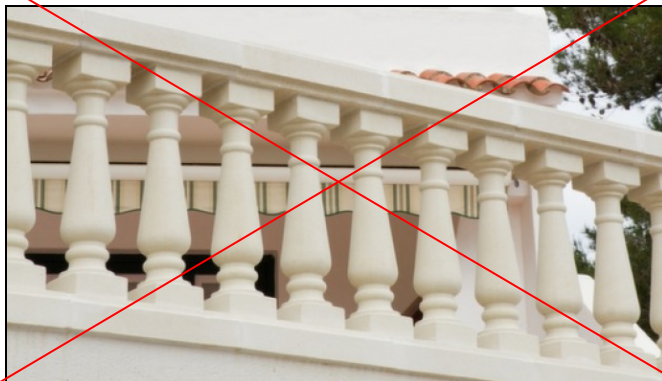
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

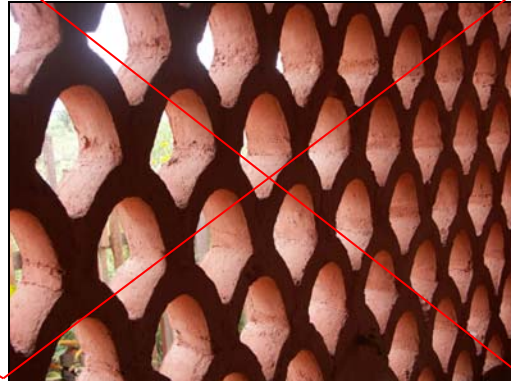


Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les imitations de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



*Balustres interdites*



*Claustras interdits*

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le bourg ou les hameaux.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans les hameaux).

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine extérieures comme intérieures (partition, profil, proportion des éléments, épaisseurs et section des éléments, etc.).

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

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont interdits s'ils sont visibles depuis le domaine public pour ne pas nuire à l'harmonie générale du site (exception faite d'une activité commerciale, artisanale ou de service ou à un équipement collectif).

#### En zone UB :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.



Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

### T2.2.6. Les éléments apposés au bâti

#### En zone UA :

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Pour rappel, les enseignes sont soumises à demande d'autorisation.

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

Sont interdits les équipements de climatisation et antennes en façade principale s'ils sont visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation.

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade.

#### En zone UB :

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

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

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

### T2.2.7. Les toitures

#### En zone UA :

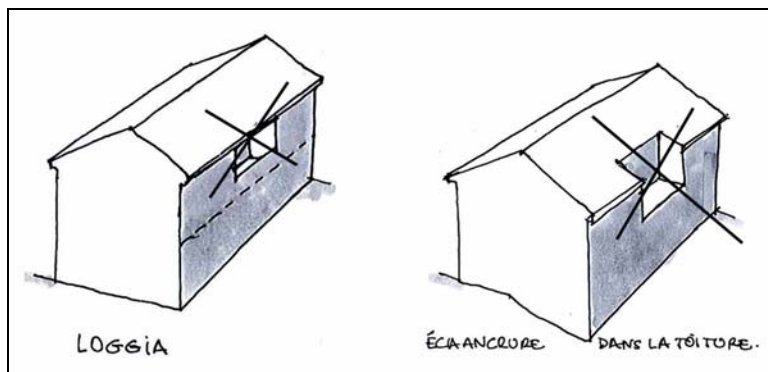
La couverture sera à deux pentes. La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins, avec une pente de 30 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal, d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant et de type vieilli et panaché.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites.

Une fenêtre de toit est autorisée par pan de toiture à condition que la hauteur\* de la fenêtre soit plus importante que la largeur.

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





*Loggia et échancreuse interdite*

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière et accolés au plus près de la toiture. Ils ne doivent pas être visibles depuis la route d'Ampus, la Tour Sarrasine et le plateau Sainte Anne.

#### En zone UB :

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

### **T2.2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

### **T2.2.9. Les clôtures**

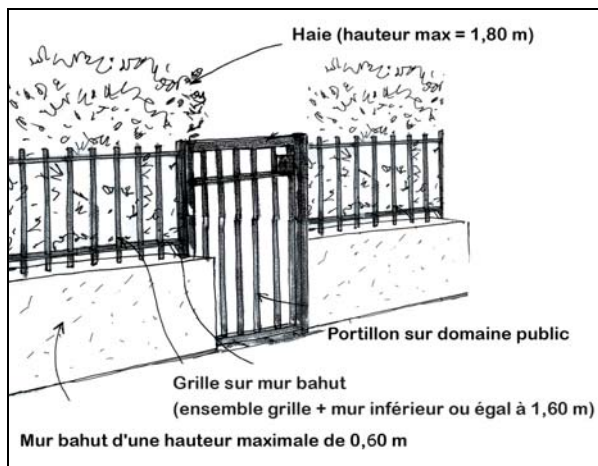
Clôtures mitoyennes avec le domaine public en zones UA et UB :

Sont proscrits :

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

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

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



Exemple de clôture recommandée sur domaine public

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 2,50 m de hauteur maximum. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant à l'intérieur de la propriété.

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

#### Clôtures mitoyennes avec le domaine privé en zones UA et UB :

Il est possible de réaliser :

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

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

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

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

En limite d'une zone agricole ou d'une zone naturelle cultivée / pâturée, il est imposé la mise en œuvre d'une haie végétale qui aura un rôle de haie "anti-dérive". Cette haie est particulièrement importante si un bâtiment ou la piscine se rapproche de la limite parcellaire.



## T2.2.10. Les aménagements extérieurs

### Surfaces non imperméabilisées en zone UB

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

### Aménagements divers en zones UA et UB

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

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

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

Les enrochements sont déconseillés. En cas de nécessité technique dûment justifiée, un enrochement ne doit pas dépasser une hauteur de 1,50 m. Les joints maçonnés sont interdits. Les enrochements devront être végétalisés. De même, tout talus doit être végétalisé pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les murs de restanques traditionnels doivent être conservés autant que faire se peut (sauf implantation bâtie qu'il n'est pas possible de déplacer).

Outre les éléments patrimoniaux repérés (cf. annexe 1 du règlement), il est essentiel de préserver les restanques existantes ainsi que les ouvrages hydrauliques. Ces éléments jouent un rôle paysager et écologique d'importance.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai dans la mesure du possible.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. article suivant).

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

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

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis la route d'Ampus, la Tour Sarrasine et le plateau Sainte Anne.

Il est obligatoire d'enterrer toute citerne.

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

### Affouillements et exhaussements en zones UA et UB

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

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





- Avoir une distance minimale de 2 m entre deux murets de soutènement,
- Avoir une pente de talus comprise entre 10 et 40% (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%),
- Planter les talus.

#### Les essences locales (autochtones) à privilégier en zones UA et UB

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. orientations d'aménagement).

Il est recommandé de se référer au guide du Conseil Départemental " Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois ".

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

#### **T2.2.11. Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

## ***T2.3. THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX***

### **T2.3.1. Caractéristiques de la voirie**

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

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

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

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

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

### **T2.3.2. Portail d'accès**

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

Un recul de 5 m du portail est imposé le long des routes départementales (quelque soit le portail), hors et en agglomération.





### T2.3.3. Stationnement des deux roues

En zone UA : Non réglementé

En zone UB :

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

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo. Les places imposées sont pour l'habitat d'une place deux-roues par logement. Ses caractéristiques minimales sont : 2 m<sup>2</sup> par deux roues ; Une surface totale de 3 m<sup>2</sup> ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

### T2.3.4. Stationnement pour les véhicules légers

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

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

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

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

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation (logement et hébergement) : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement visiteur pour 2 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> entamés de surface de plancher entamés.
- Restaurants (sauf dérogation en centre ancien - zone UA) : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> entamés de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> entamés de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- Commerces : 6 places pour 100 m<sup>2</sup> entamés de surface de plancher sauf dérogation en centre ancien (zone UA) dans des locaux existants (places à justifier sur les stationnements alentours).
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé)





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

### **T2.3.5. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **T2.3.6. Réseau hydraulique et défense incendie**

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site. Il convient de se référer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (arrêté du 08/02/2017) disponible en mairie.

### **T2.3.7. Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

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

Sont classés comme eaux industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

### **T2.3.8. Electricité et télécommunication**

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





## TITRE 3 : REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER





## **T3.1. THEMATIQUE 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **T3.1.1. Affectation et caractère des zones**

Les zones à urbaniser AUA (lieudit FontVieille) et AUB (lieudit Pré de la Tour / Les Ferrages) concernent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate des sites ont une capacité suffisante pour desservir à termes les constructions à y implanter.

Des orientations d'aménagement et de programmation y définissent les conditions d'aménagement et d'équipement (cf. pièces n°3 du PLU). Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones AUA et AUB sont pour partie concernées par des zones susceptibles d'être concernées par des mouvements de terrain (cf. article 1.6. du présent règlement).

### **T3.1.2. Destinations et sous-destinations autorisées**

Sont autorisées en zones AUA et AUB :

- Les habitations nouvelles (logements et hébergements), extensions et annexes\*
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

### **T3.1.3. Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdits en zones AUA et AUB :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'artisanat et le commerce de détail, et la restauration
- Le commerce de gros
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes (sauf stationnement d'un véhicule personnel), les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de campings
- Les industries
- Les entrepôts seuls
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs
- Toute construction dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique





## **T3.2. THEMATIQUE 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

### **T3.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public**

En zones AUA et AUB :

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 15 m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 51
- 4 m par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Il convient de respecter les orientations d'aménagement spécifiques pour les zones AUA et AUB concernant les sites voués à se densifier.

### **T3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zones AUA et AUB : La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite. Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur\* à l'égout du toit est inférieure à 4 m au droit de la dite limite et sur une distance de 3 m.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes, l'implantation préexistante pouvant être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Il convient de respecter les orientations d'aménagement spécifiques pour les zones AUA et AUB concernant les sites voués à se densifier.

### **T3.2.3. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + un niveau).

### **T3.2.4. Emprise au sol des bâtiments**

En zones AUA et AUB : L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 30% de l'emprise foncière. L'emprise au sol ainsi définie n'inclut pas l'emprise au sol autorisée pour les annexes\*. Il convient de respecter les orientations d'aménagement spécifiques concernant les sites voués à se densifier.





### T3.2.5. Les façades

#### En zone AUA :

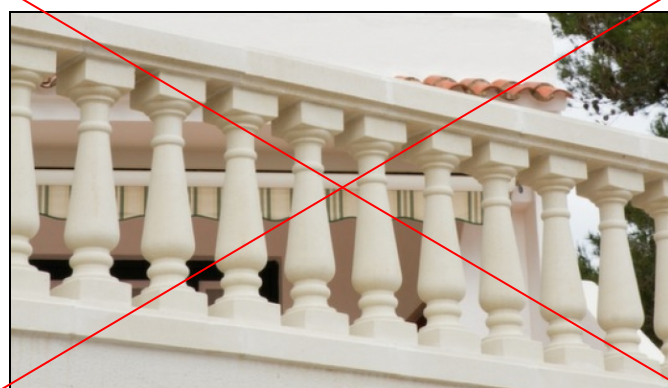
Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

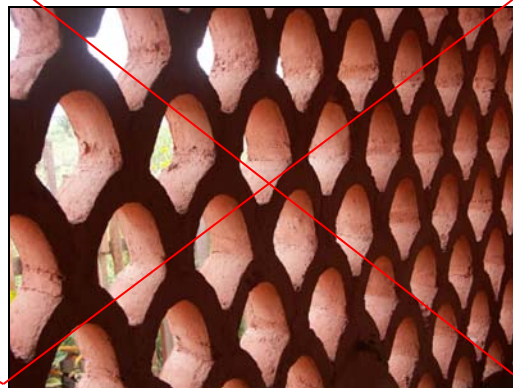
En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les imitations de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



*Balustres interdites*



*Claustras interdits*

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le bourg ou les hameaux.

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

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine extérieures comme intérieures (partition, profil, proportion des éléments, épaisseurs et section des éléments, etc.).

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

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont interdits s'ils sont visibles depuis le domaine public pour ne pas nuire à l'harmonie générale du site (exception faite d'une activité commerciale, artisanale ou de service ou à un équipement collectif).



#### En zone AUB :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

### **T3.2.6. Les éléments apposés au bâti**

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

Sont interdits les équipements de climatisation et antennes en façade principale s'ils sont visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation.

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade.

### **T3.2.7. Les toitures**

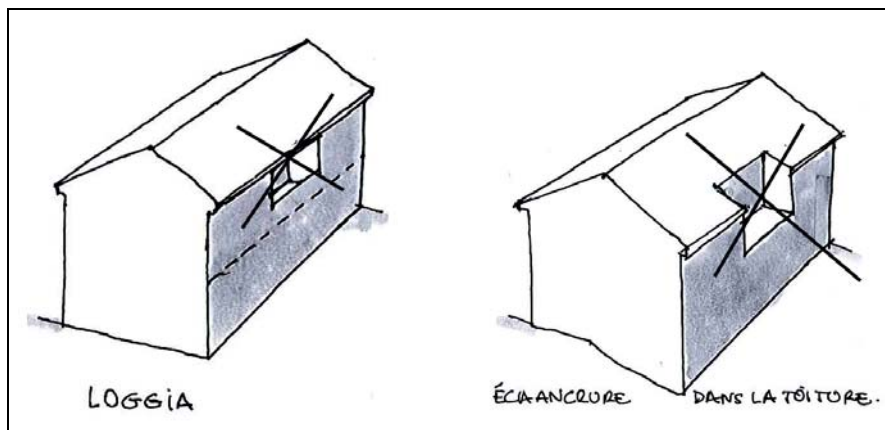
#### En zone AUA :

La couverture sera à deux pentes. La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins, avec une pente de 30 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal, d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant et de type vieilli et panaché.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites.

Une fenêtre de toit est autorisée par pan de toiture à condition que la hauteur\* de la fenêtre soit plus importante que la largeur.

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



*Loggia et échancreuse interdite*

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière et accolés au plus près de la toiture. Ils ne doivent pas être visibles depuis la route d'Ampus, la Tour Sarasine et le plateau Sainte Anne.

#### En zone AUB :

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles sont obligatoirement végétalisées.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

### **T3.2.8. Les clôtures**

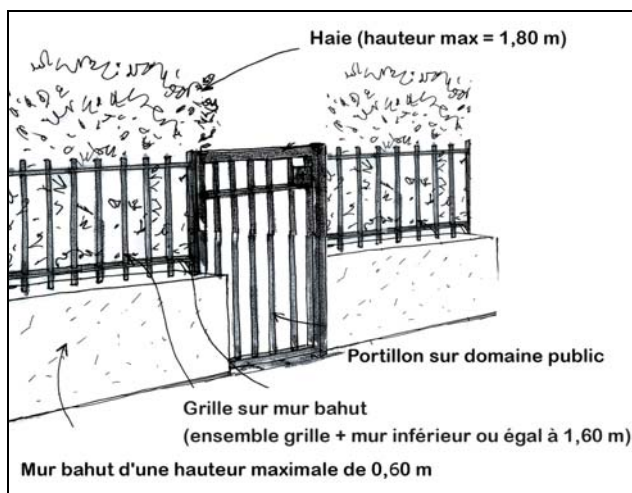
#### Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Sont proscrits :

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

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

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



Exemple de clôture recommandée sur domaine public

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 2,50 m de hauteur maximum. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant à l'intérieur de la propriété.

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

#### Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Il est possible de réaliser :

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

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

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

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

En limite d'une zone agricole ou d'une zone naturelle cultivée / pâturée, il est imposé la mise en œuvre d'une haie végétale qui aura un rôle de haie "anti-dérive". Cette haie est particulièrement importante si un bâtiment ou la piscine se rapproche de la limite parcellaire.



### T3.2.9. Les aménagements extérieurs

En sus des prescriptions précisées ci-après, il convient de se reporter aux orientations d'aménagement propres aux zones AUA et AUB (cf. Pièce 3 du PLU).

#### Surfaces non imperméabilisées

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

#### Aménagements divers

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

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

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

Les enrochements sont déconseillés. En cas de nécessité technique dûment justifiée, un enrochement ne doit pas dépasser une hauteur de 1,50 m. Les joints maçonnés sont interdits. Les enrochements devront être végétalisés. De même, tout talus doit être végétalisé pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les murs de restanques traditionnels doivent être conservés autant que faire se peut (sauf implantation bâtie qu'il n'est pas possible de déplacer).

Outre les éléments patrimoniaux repérés (cf. annexe 1 du règlement), il est essentiel de préserver les restanques existantes ainsi que les ouvrages hydrauliques. Ces éléments jouent un rôle paysager et écologique d'importance.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai dans la mesure du possible.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. article suivant).

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

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

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis la route d'Ampus, la Tour Sarasine et le plateau Sainte Anne.

Il est obligatoire d'enterrer toute citerne.

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

#### Affouillements et exhaussements

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

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





- Avoir une hauteur\* de remblai qui n'excède pas 2,0 m. Si un mur est rendu nécessaire par ce remblai, il ne peut dépasser une hauteur de 2,0 m,
- Avoir une distance minimale de 2 m entre deux murets de soutènement,
- Avoir une pente de talus comprise entre 10 et 40% (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%),
- Planter les talus.

#### Les essences locales (autochtones) à privilégier

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. orientations d'aménagement et de programmation).

Il est recommandé de se référer au guide du Conseil Départemental " Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois ".

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

#### **T3.2.10. Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

### ***T3.3. THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX***

#### **T3.3.1. Caractéristiques de la voirie**

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

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

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

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

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

#### **T3.3.2. Portail d'accès**

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





Un recul de 5 m du portail est imposé le long des routes départementales, hors et en agglomération.

### T3.3.3. Stationnement des deux roues

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

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

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

### T3.3.4. Places de stationnement pour les véhicules légers

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

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

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

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

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement visiteur pour 2 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> entamés de surface de plancher.
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé)

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





### **T3.3.5. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **T3.3.6. Réseau hydraulique et défense incendie**

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site.

Il convient de se référer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (arrêté du 08/02/2017) disponible en mairie.

### **T3.3.7. Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

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

### **T3.3.8. Electricité et télécommunication**

Le réseau électrique doit être suffisamment dimensionné au regard des constructions attendues pour le projet.

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



## TITRE 4 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS





## **T4.1. THEMATIQUE 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **T4.1.1. Affectation et caractère des zones**

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent :

- Le secteur naturel lié à la carrière Nc
- Le secteur naturel lié aux équipements collectifs légers Ne
- Le secteur naturel à vocation militaire Nm

Les zones A, N, Nc, Ne et Nm sont pour partie concernées par :

- Des zones du PPRi (cf. article 1.6 du présent règlement et les annexes concernant les servitudes d'utilité publique)
- Des zones susceptibles d'être concernées par des mouvements de terrain (cf. article 1.6. du présent règlement).

### **T4.1.2. Destinations et sous-destinations interdites**

Sauf exceptions visées aux articles suivants, toute nouvelle construction est interdite en zones et secteurs agricoles et naturels A, N, Nc, Ne et Nm.

Sont par ailleurs interdits :

- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les aires d'accueil des gens du voyage ; Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs
- L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation\*
- Les parcs photovoltaïques et éoliens

### **T4.1.3. Destinations et sous-destinations autorisées en zones agricoles**

Sont autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires\* à une exploitation agricole\* (dont les installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

dans les conditions définies ci-après :

- Elles sont respectueuses du caractère de la zone





- Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée)
- L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Les habitations nouvelles sont autorisées en zone A si :

- Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Elles ne compromettent pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site ;
- Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ;
- La surface de plancher (existant + extension) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>

Sont également autorisés en zone A :

- L'aménagement 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 (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les extensions d'habitations légalement édifiées à condition que :
  - L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité d'un bâti existant d'au moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m<sup>2</sup>) ;
  - Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante ;
  - Elles ne compromettent pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les piscines si :
  - Une habitation existe sur l'emprise foncière,
  - La piscine est placée à moins de 20 m d'une habitation existante (sauf contrainte technique dûment justifiée type talus)
  - L'emprise au sol du bassin de la piscine fait moins de 50 m<sup>2</sup>
  - La plage autour de la piscine fait au plus 3 m de profondeur
  - Et si elle ne compromet pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes\* si :
  - Elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière
  - Dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes\* fermées



- Dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes\* ouvertes
- L'annexe se situe à moins de 10 m d'un bâtiment existant
- Et si elles ne compromettent pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau
- Les affouillements et exhaussements de sol\* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- Les aménagements légers (pylônes électriques, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone et les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, etc.) dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la vocation agricole du site.
- Le changement destination du bâtiment repéré au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme à vocation de commerce et artisanat de proximité si :
  - Il ne génère pas de nuisances pour l'activité agricole existante
  - Il s'accompagne de mesures type haies anti-dérive, accès indépendant, etc. pour ne pas impacter l'activité agricole existante

#### T4.1.4. Destinations et sous-destinations autorisées en zones naturelles

En zone N sont autorisés :

- Les exploitations forestières
- Les bâtiments techniques à usage agricole (notamment pour le pastoralisme)
- Les extensions d'habitations légalement édifiées\* à condition que :
  - L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité d'un bâti existant d'au moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m<sup>2</sup>) ;
  - Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante ;
  - Elles ne compromettent pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les piscines\* si :
  - Une habitation existe sur l'emprise foncière,





- La piscine est placée à moins de 20 m d'une habitation existante (sauf contrainte technique dûment justifiée type talus)
- Et si elle ne compromet pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes\* si :
  - Elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière
  - Dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes\* fermées
  - Dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes\* ouvertes
  - L'annexe se situe à moins de 10 m d'un bâtiment existant
  - Et si elles ne compromettent pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.

En secteur Nc, seuls sont autorisés les activités et bâtiments nécessaires à l'activité de carrière.

En secteur Ne, sont seuls autorisés les aménagements publics et équipements publics légers (théâtre de verdure, aire de stationnement paysager, aire de jeux, terrains sportifs, stations d'épuration, etc.). Des équipements publics fermés (type toilettes, local technique, etc.) sont possibles sans dépasser une surface au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.

En secteur Nm, seuls sont autorisés les activités et bâtiments nécessaires à l'activité militaire.

En toute zone et secteur du PLU, sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'intérêt écologique d'un site, sa vocation forestière ou sa vocation agricole : Les aménagements légers (pylônes électriques, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone ; Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, etc.) ; Les aménagements publics (cheminement, etc.).

## ***T4.2. THEMATIQUE 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES***

### **T4.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public**

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 m par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies communales ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 15 m par rapport à l'axe de la chaussée des RD 955 (tronçon sud de la RD 54) et RD 51
- 75 m par rapport à la RD 54 et la RD 955 (tronçon nord de la RD 54)

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.



Concernant le recul de 75 m, il est possible d'y déroger conformément à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments agricoles et services publics (le recul sera alors de 10 m).

#### **T4.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit respecter un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites parcellaires.

#### **T4.2.3. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 étage). Pour les annexes\*, la hauteur ne peut dépasser 4 m à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure est possible en cas de nécessités techniques liées à un bâtiment technique à usage agricole ou forestier.

De plus, une hauteur supérieure est imposée si le PPRi impose une surélévation de plancher. Dans ce cas, la hauteur maximale correspondra supplémentaire correspondra à la surélévation imposée par le PPRi.

#### **T4.2.4. Les façades**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

#### **T4.2.5. Les éléments apposés au bâti**

Sont interdits les équipements de climatisation et antennes en façade principale s'ils sont visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation.

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

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

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

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

En secteur Nc, Ne et Nm, les bâtiments techniques liés à l'activité de carrière, à des équipements collectifs ou à l'activité militaire échappent aux prescriptions énoncées ci-dessus. Ils doivent cependant s'insérer de manière qualitative dans l'environnement local.





#### T4.2.6. Les toitures

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

#### T4.2.7. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 et L151-11-2° du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe n°4 du règlement écrit.

#### T4.2.8. Les clôtures

En zones agricoles et naturelles, les clôtures sont à éviter (sauf usage agricole).

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole, sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée) et le PVC plein.

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole ou des parcelles habitées, les murs bahuts sont proscrits. Les grillages agricoles et forestiers (à grosses mailles) sont préconisés.

Quand ils sont autorisés, les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,60 m de hauteur.

Pour la clôture donnant sur le domaine public ou une voie privée ouverte à la circulation, il est possible de réaliser un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit. Il est recommandé de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

En zone inondable, seuls des grillages souples sont autorisés.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 2,50 m de hauteur maximum. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

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

Si la parcelle est concernée par une habitation, les clôtures sur le domaine mitoyen peuvent atteindre 1,80 m de hauteur tout compris. La clôture sera composée d'un grillage, d'un mur bahut surmonté d'un grillage / grille, ou d'une haie. Dans le cas d'une haie végétale, la hauteur peut atteindre 2,00 m maximum.



*Clôture simple autorisée et conseillée (haie vive doublée côté intérieur par un grillage)*

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.



*Exemples de murets de qualité*

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

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

Lorsque la limite séparative avec le domaine public et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,60 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m par rapport au point bas. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).

En limite d'une zone agricole ou d'une zone naturelle cultivée / pâturée, il est imposé la mise en œuvre d'une haie végétale qui aura un rôle de haie "anti-dérive". Cette haie est particulièrement importante si un bâtiment ou la piscine se rapproche de la limite parcellaire.



## T4.2.9. Les aménagements extérieurs

### Aménagements divers

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

En secteur Nc, les dépôts de gravats échappent aux prescriptions énoncées ci-avants. Ils doivent cependant s'insérer de manière qualitative dans l'environnement local.

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

Les enrochements sont déconseillés. En cas de nécessité technique dûment justifiée, un enrochement ne doit pas dépasser une hauteur de 1,50 m. Les joints maçonnés sont interdits. Les enrochements devront être végétalisés. De même, tout talus doit être végétalisé pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les murs de restanques traditionnels doivent être conservés autant que faire se peut (sauf implantation bâtie qu'il n'est pas possible de déplacer).

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. paragraphe suivant).

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

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés si une habitation existe sur l'emprise foncière et s'ils ne sont pas visibles depuis la route d'Ampus, la Tour Sarrasine ou le plateau Sainte Anne.

Il est obligatoire d'enterrer toute citerne.

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

Outre les éléments patrimoniaux repérés (cf. annexe 1 du règlement), il est essentiel de préserver les restanques existantes ainsi que les ouvrages hydrauliques. Ces éléments jouent un rôle paysager et écologique d'importance.

### Affouillements et exhaussements

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

- Etre liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone ou le secteur (aménagement d'espace public, habitation, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages),
- Ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%, de planter les talus
- Ne pas avoir une pente de terrain inférieure à 10% pour les remblais (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%).

Les secteurs Nc et Nm dérogent aux prescriptions énoncées ci-avants. Les affouillements ou exhaussements du sol doivent cependant s'insérer de manière qualitative dans l'environnement local.





#### Les essences locales (autochtones) à privilégier

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. orientations d'aménagement et de programmation).

Il est recommandé de se référer au guide du Conseil Départemental " Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois ".

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

### **T4.3. THEMATIQUE 3 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

#### **T4.3.1. Caractéristiques de la voirie**

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

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

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

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : Largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) : 4,0 m ; Rayon intérieur minimum : 11 m ; Pente inférieure à 15%.

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

Il est possible de déroger à certaines de ces règles pour les bâtiments techniques à usage agricole après avis du SDIS 83.

#### **T4.3.2. Portail d'accès**

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

#### **T4.3.3. Stationnement pour les véhicules légers**

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





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

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

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation (logement et hébergement) en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m<sup>2</sup> entamés de surface de plancher.
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé)

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

#### **T4.3.4. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé (ARS).

#### **T4.3.5. Réseau hydraulique et défense incendie**

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site.

Il convient de se référer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (arrêté du 08/02/2017) disponible en mairie.

#### **T4.3.6. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté lorsque le réseau public n'est pas à proximité.

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

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.





Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

#### **T4.3.7. Electricité et télécommunication**

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) doivent être suffisants au regard de la destination souhaitée du site. Ces réseaux seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).



## LES ANNEXES





## Annexe n°1 : Eléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les prescriptions et recommandations propres aux éléments patrimoniaux listés en annexe 1, voire en annexes 2 et 3, sont précisées en annexe n°4.

### Le patrimoine bâti en dur

<p>Tour Sarrasine (monument historique), Le Village, Parcelle AB 55</p>	<p>Eglise du village Parcelle AB 231</p>	<p>Chapelle de Rebouillon Parcelle AC 37</p>
<p>Chapelle Saint Jean Parcelle G 99</p>	<p>Chapelle Sainte Anne Parcelle AB 31</p>	<p>Chapelle Saint Pierre Parcelle AB 45</p>
<p>Ecole du village Parcelles AB 323 à 326</p>	<p>Domaine de Rebouillon Parcelle AC 21</p>	<p>Bâti à Rebouillon, RD 955 Parcelle H 344</p>



 <p>Domaine lieudit Méridional Parcelle F 988</p>	 <p>Domaine lieudit Le Pavillon Parcelle G 178</p>	 <p>Domaine lieudit Le Pavillon Parcelle G 178</p>
 <p>Domaine lieudit L'Ubac de Camp Redon Parcelles F 590, 591 et 592</p>	 <p>Domaine lieudit Fonteye Parcelle D 261</p>	 <p>Domaine lieudit Verdos Parcelle F 110</p>
 <p>Bâtisse, lieudit L'Adrech de la Colle d' Ausselle Parcelle F 832</p>		



## Le petit patrimoine



Oratoire, Lieudit Le Petit Saint Jean, RD 51



Croix dans le village, RD 51



Croix sur Rebouillon



Ancien moulin à eau sur Rebouillon, parcelle AC 100



Monument aux Morts, village, Grande Place



Fontaine dans le village



Fontaine dans le village, Grande Place



Aqueduc au village, surplombant la RD 51



Arche dans le village, au-dessus de la RD 51, Parcelle AB 157




		
<p>Ancien aqueduc du village Parcelle AB 376</p>	<p>Eléments hydrauliques le long de la Nartuby et de la Nartuby d'Ampus Parcelles I 491 et 492</p>	<p>Eléments hydrauliques le long de la Nartuby Commune d'Ampus</p>
		
<p>Canaux d'irrigation, Rebouillon Parcelles AC 72 et 224</p>	<p>Canaux d'irrigation, Le Clos et La Laune Parcelles AC 130, AC 144 et AC 146</p>	<p>Canaux d'irrigation, Le Clos, RD 955 Parcelles AC 186 et 192</p>
		
<p>Ancien bâti minier, lieudit Rebouillon, RD 955 Parcelle H 355</p>	<p>Ancien bâti minier, gorges de Châteaudouble, RD 955 Parcelle H 122</p>	<p>Ancien bâti minier, RD 54 Parcelle G 7</p>
		
<p>Mur agricole, lieudit L'Ubac de Camp Redon, Parcelle F 590</p>	<p>Mur d'enceinte du domaine de Rebouillon</p>	<p>Système de restanques, route d'Ampus, Parcelle E 429</p>



		
<p>Pont, lieudit Verdos                  Chemin du Verdos</p>		

### ***Annexe n°2 : Éléments recensés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme***

<p>Bâtiment au lieudit Bastide du Logis du Porre, parcelle G 140                  Destination : Commerce et artisanat de proximité</p>	
--	---

### ***Annexe n°3 : Les sites archéologiques (porter à connaissance de la Commune par l'Etat)***

L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 15/04/2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de





localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

32 entités archéologiques sont recensées sur le territoire. Ils sont listés et localisés ci-après. A noter que la carte archéologique est en cours de réactualisation.



Numéro sur Château-double	Nom et/ou adresse	Identification de l'EA	Précision de l'emprise
1	Grotte de Châteaudouble (des Chauves-Souris, G. Putride)	996 / 83 038 0001 / CHATEAUDOUBLE / Grotte de Châteaudouble (des Chauves-Souris, G. Putride) / / occupation / gisement paléontologique / Paléolithique moyen - Paléolithique supérieur	loc. connue et limites supposées
2	Plan d'Hiesse	1022 / 83 038 0002 / CHATEAUDOUBLE / PLAN D'HIESSE / / occupation / Néolithique final	localisation approximative
3	Grotte des Chèvres (ou du Pâtre)	995 / 83 038 0003 / CHATEAUDOUBLE / Grotte des Chèvres (ou du Pâtre) / Les Marinouns / occupation / Néolithique ?	loc. connue et limites supposées
4	Grotte de Châteaudouble (des Chauves-Souris, G. Putride)	20706 / 83 038 0004 / CHATEAUDOUBLE / Grotte de Châteaudouble (des Chauves-Souris, G. Putride) / / occupation / Néolithique ancien	loc. connue et limites supposées
5	Aven Doudou	8964 / 83 038 0005 / CHATEAUDOUBLE / Aven Doudou / Les Malines / sépulture / Age du bronze moyen ?	loc. connue et limites supposées
6	Beausoleil	11730 / 83 038 0006 / CHATEAUDOUBLE / Beausoleil / / oppidum ? / Age du fer	loc. et extension connues
8	Le Sérail	11731 / 83 038 0008 / CHATEAUDOUBLE / Le Sérail / / oppidum / Age du fer ?	loc. connue et limites supposées
10	Château de Châteaudouble (Tour Carrée ou Tour Sarrasine)	29305 / 83 038 0010 / CHATEAUDOUBLE / Château de Châteaudouble (Tour Carrée ou Tour Sarrasine) / / château fort / Moyen-âge classique	loc. et extension connues
12	Mines des Prannes, Gorges de Raynaud	16689 / 83 038 0012 / CHATEAUDOUBLE / Mines des Prannes, Gorges de Raynaud / / mine / Epoque moderne - Epoque contemporaine	loc. connue et limites supposées
13	Mines de Beausoleil	18103 / 83 038 0013 / CHATEAUDOUBLE / Mines de Beausoleil / / mine / Période récente	loc. connue et limites supposées
14	Grotte de Châteaudouble (des Chauves-Souris, G. Putride)	30488 / 83 038 0014 / CHATEAUDOUBLE / Grotte de Châteaudouble (des Chauves-Souris, G. Putride) / Les Marinouns / sépulture / Age du bronze	loc. connue et limites supposées
15	Eglise Saint-Martin	35846 / 83 038 0015 / CHATEAUDOUBLE / Eglise Saint-Martin / église / Moyen-âge	loc. et extension connues
16	Les Genestières	27173 / 83 038 0016 / CHATEAUDOUBLE / Les Genestières / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	loc. connue et limites supposées
17	Mines Jacques	27174 / 83 038 0017 / CHATEAUDOUBLE / Mines Jacques / / mine / Epoque moderne - Epoque contemporaine	loc. connue et limites supposées
18	Rebouillon	27176 / 83 038 0018 / CHATEAUDOUBLE / Rebouillon / / haut fourneau / Epoque moderne	localisation approximative
19	Le Moulin	27177 / 83 038 0019 / CHATEAUDOUBLE / Le Moulin / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	loc. connue et limites supposées

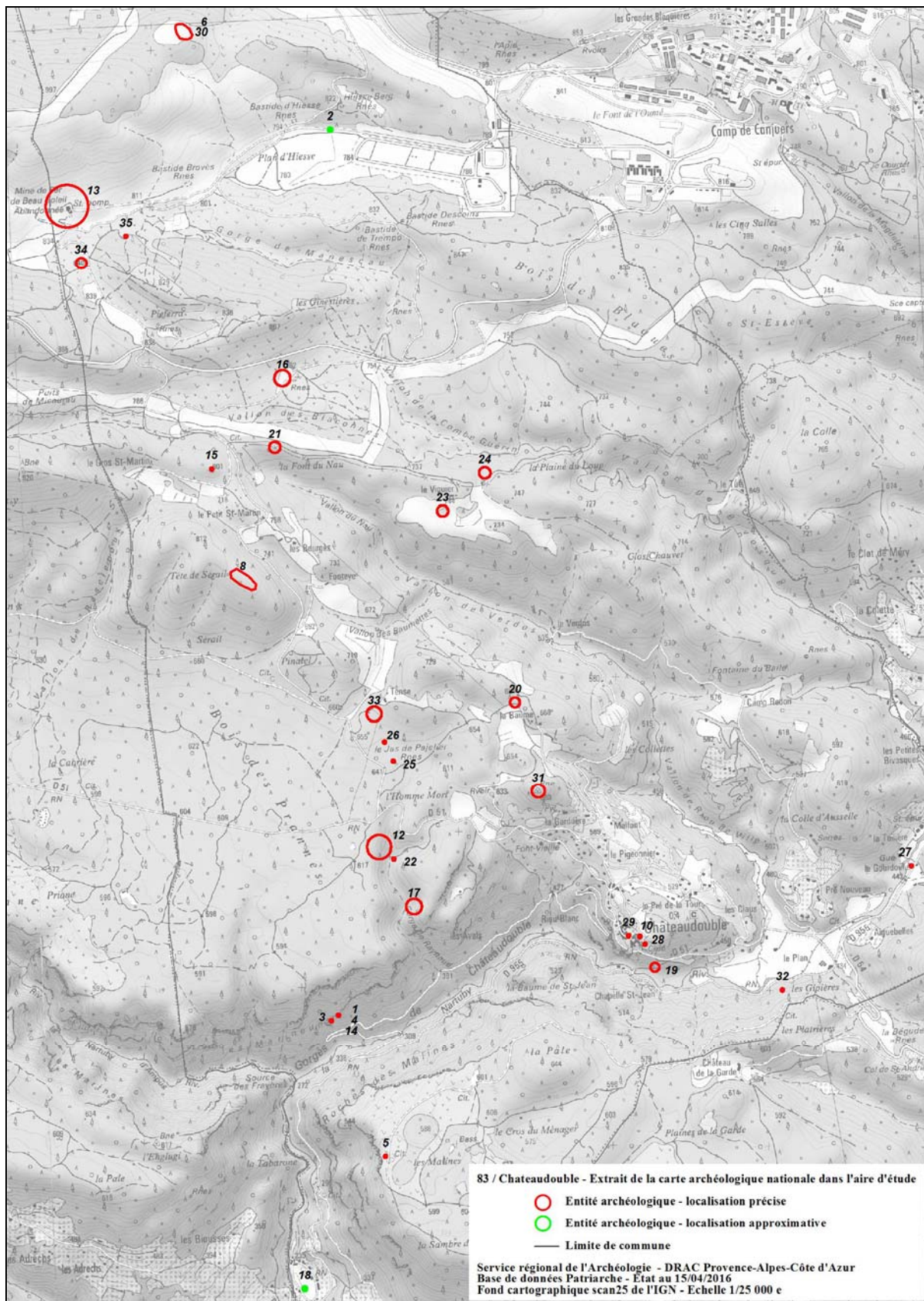
Liste des sites archéologiques sur Châteaudouble 1/2 (source : DRAC PACA)





Numéro sur Château-double	Nom et/ou adresse	Identification de l'EA	Précision de l'emprise
20	La Baume	27178 / 83 038 0020 / CHATEAUDOUBLE / La Baume / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	loc. connue et limites supposées
21	La Font-du-Nau	27179 / 83 038 0021 / CHATEAUDOUBLE / La Font-du-Nau / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	loc. connue et limites supposées
22	Gorges de Raynaud, Bois des Prannes	27180 / 83 038 0022 / CHATEAUDOUBLE / Gorges de Raynaud, Bois des Prannes / / traitement du minerai / Gallo-romain ?	loc. et extension connues
23	Le Viguiier 1	27181 / 83 038 0023 / CHATEAUDOUBLE / Le Viguiier 1 / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	loc. connue et limites supposées
24	Le Viguiier 2	27182 / 83 038 0024 / CHATEAUDOUBLE / Le Viguiier 2 / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	loc. connue et limites supposées
25	Le Jas de Pajelier	27183 / 83 038 0025 / CHATEAUDOUBLE / Le Jas de Pajelier / / traitement du minerai / Période récente	loc. connue et limites supposées
26	Jas du Pajelier, Mine Bule	27184 / 83 038 0026 / CHATEAUDOUBLE / Jas du Pajelier, Mine Bule / / mine / Période récente	loc. connue et limites supposées
27	Mine du Gourdoulié	27185 / 83 038 0027 / CHATEAUDOUBLE / Mine du Gourdoulié / / mine / Epoque contemporaine	loc. connue et limites supposées
28	Eglise du castrum de Châteaudouble	29308 / 83 038 0028 / CHATEAUDOUBLE / Eglise du castrum de Châteaudouble / / église / Moyen-âge	loc. connue et limites supposées
29	Eglise paroissiale	29310 / 83 038 0029 / CHATEAUDOUBLE / Eglise paroissiale / Châteaudouble / église / Epoque moderne	loc. et extension connues
30	Beausoleil	35842 / 83 038 0030 / CHATEAUDOUBLE / Beausoleil / / traitement du minerai ? / Gallo-romain ?	loc. inc. dans une emprise connue
31	La Garduère	35843 / 83 038 0031 / CHATEAUDOUBLE / La Garduère / / habitat ? / Age du fer	loc. connue et limites supposées
32	Les Gypières	35844 / 83 038 0032 / CHATEAUDOUBLE / Les Gypières / / carrière / production de plâtre / Epoque contemporaine	loc. connue et limites supposées
33	Tense	35845 / 83 038 0033 / CHATEAUDOUBLE / Tense / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	loc. connue et limites supposées
34	Quartier de L'Avelan	27172 / 83 038 0034 / CHATEAUDOUBLE / Quartier de L'Avelan / / traitement du minerai / Période récente	loc. connue et limites supposées
35	Quartier de L'Avelan	27171 / 83 038 0035 / CHATEAUDOUBLE / Quartier de L'Avelan / / mine / Période récente	loc. connue et limites supposées

Liste des sites archéologiques sur Châteaudouble 2/2 (source : DRAC PACA)



Localisation des sites archéologiques sur Châteaudouble (source : DRAC PACA)





## **Annexe n°4 : Prescriptions et recommandations liées aux éléments patrimoniaux au titre des articles L.151-19 et L151-11-2° du Code de l'Urbanisme**

### **Les espaces paysagers**

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme contribuent également aux continuités écologiques. Dans ces espaces, toute construction nouvelle (y compris les annexes\* et extensions) est strictement interdite.

Seules peuvent s'y implanter des aménagements légers : chemin d'accès (non goudronné sauf nécessité technique), aire de stationnement paysagère (non imperméabilisée), annexes\* non fermées, piscines, etc.

Des annexes\* fermées type "cabane de jardin" peuvent être autorisées dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface au sol par unité foncière.

### **Le petit patrimoine**

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Outre les éléments patrimoniaux repérés (cf. annexe 1 du règlement), il est essentiel de préserver les restanques existantes ainsi que les ouvrages hydrauliques. Ces éléments jouent un rôle paysager et écologique d'importance.

### **Le patrimoine végétal**

Le patrimoine végétal repéré doit être maintenu et entretenu autant que faire se peut.

En cas d'abattage rendu obligatoire par une maladie, un mauvais état nuisant à la sécurité publique ou encore l'agrandissement du domaine public pour sécurisation des déplacements, les espèces arborées devront être remplacées par des espèces au port tout aussi intéressant, espèces à choisir dans la palette locale.

### **Les bâtiments en dur**

Les prescriptions et recommandations précisées ci-après peuvent être adaptées dans le cadre des équipements collectifs, ces derniers étant soumis à une réglementation par ailleurs très contraignante (taille des ouvertures, rampe d'accès, etc.) et qui ne peut être dérogée.

#### **Extensions et surélévations**

Les éléments patrimoniaux ne peuvent faire l'objet de surélévation.

Au regard du règlement PLU, les éléments patrimoniaux ne peuvent s'étendre (surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup> en zones agricoles et naturelles).





Cependant, en cas d'extensions des bâtiments, il s'agit avant tout de garder l'intégrité du bâti tout en autorisant une réhabilitation moderne.

Pour se faire, les adjonctions seront réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantie l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes.

Les bâtiments patrimoniaux situés dans les écarts présentent des typologies différentes selon le site mais ont un point commun fort : le caractère groupé et resserré.

De fait, toute extension se fera en continuité du bâti existant. Par ailleurs, la distance de tout point d'un bâti nouvellement créé (type annexe, garage) au point le plus proche du bâti existant doit être comprise entre 4 mètres et 6 mètres pour préserver le caractère groupé et resserré. Cette prescription n'est pas applicable pour les bâtiments utilisés à des fins agricoles.

### Les toitures

En cas de réfection, il convient de conserver la toiture d'origine au maximum (notamment les matériaux de couverture). Si le type de charpente doit être modifié, il faut toutefois maintenir la même pente que celle d'origine.

En cas d'impossibilité dûment justifiée de réutiliser les matériaux de couverture ou de les remplacer par des matériaux analogues, la tuile "canal" en terre cuite vieillie est recommandée.

Il convient de concevoir des pentes de toiture pour les extensions identiques aux pentes des toitures existantes.

### Les façades

Il faut respecter l'ordre constructif existant dans la composition de l'édifice (les différentes phases de création de l'ouvrage, ses particularités structurelles), l'ordonnement des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions ainsi que la typologie de l'édifice relative à sa destination et usages passés, sa période de conception ou son implantation.

Il est recommandé de conserver, restaurer à l'identique, ravalement et nettoyer les maçonneries et les façades existantes selon les techniques traditionnelles et les règles de l'art.

Sont interdits : les enduits ciment (sauf s'ils sont recouverts et ont servi pour conforter un ouvrage), grossiers et décoratifs, les imitations de pierre ou de brique.

Sont exclus les teintes vives et agressives (couleurs criardes, éblouissantes ou absentes et dissonantes des gammes de couleurs présentes dans le paysage et l'environnement bâti), ainsi que l'utilisation de la couleur blanche. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans le village et dans le cadre bâti et urbain proche.

### Les ouvertures

Toute création doit s'inscrire en harmonie avec la composition et l'ordonnement des ouvertures existantes. Ainsi, il faudra respecter les ouvertures dans leurs styles, dimensions et matériaux.

Il est recommandé d'utiliser de préférence les anciennes ouvertures qui ont été partiellement ou totalement bouchées. Il est par ailleurs recommandé de mettre en valeur les encadrements en pierre de taille par un nettoyage de la pierre et de maintenir la continuité des moulures.

Il convient de respecter les alignements horizontaux et l'axialité verticale des ouvertures. Les ouvertures nouvelles doivent être composées en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.).





Il est recommandé de réaliser les ouvertures dans le sens vertical en respectant les rapports de proportion entre largeur et hauteur proche de 1,5 (rapport de 1,2 à 1,7). Cependant, il est autorisé la création de baies vitrées au rez-de-chaussée dans l'existant (si elle ne dénature pas l'édifice) et dans le cas des extensions pour rechercher un meilleur ensoleillement.

Il est recommandé de réaliser les contrevents et les volets extérieurs battants en lames pleines verticales, à panneaux ou à clés et emboitures, en bois à peindre et exceptionnellement en acier peint.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein à peindre à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau et en excluant tout vitrage ou hublot. Les portes de remise doivent respecter la typologie traditionnelle des remises. Elles doivent être plus hautes que larges.

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

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des ouvertures.

Il est recommandé de réaliser les garde-corps en fer fixé sur piétement en fer plat, lisse haute de section plus importante pour une bonne prise en main.

#### Les aménagements extérieurs

Tous travaux exécutés sur les abords des bâtiments doivent respecter le caractère des aménagements paysagers (jardins, parcs, composition végétale, allées, rocaille, portail et clôtures, etc.).

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais importants sont interdits.

Les enrochements sont déconseillés. En cas de nécessité technique dûment justifiée, un enrochement ne doit pas dépasser une hauteur de 1,50 m. Les joints maçonnés sont interdits. Les enrochements devront être végétalisés. De même, tout talus doit être végétalisé pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les murs de restanques traditionnels doivent être conservés.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fournir ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair ou vert, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2 m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret.

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



Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture). Les stores et bâches visibles depuis le domaine public devront avoir des couleurs en cohérence avec l'édifice sur lesquelles elles s'appuient.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

## Annexe 5 : Glossaire

**Activité agricole** : Les activités agricoles, entraînant une affiliation au régime agricole pour les personnes non salariées qui les exercent, sont définies à l'article L 722-1 du code rural et de la pêche maritime. Il s'agit des activités agricoles par nature, des activités de prolongement, des activités touristiques ainsi que des activités connexes à l'agriculture.

L'article L722-1 1 du code rural et de la pêche maritime précise que le régime de protection sociale des non-salariés des professions agricoles est applicable aux personnes non salariées occupées aux activités ou dans les exploitations, entreprises ou établissements énumérés ci-dessous :

1° Exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras ainsi qu'établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique, précisées par décret, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration ;

2° Entreprises de travaux agricoles définis à l'article L. 722-2 ;

3° Travaux forestiers et entreprises de travaux forestiers définis à l'article L. 722-3 ;

4° Etablissements de conchyliculture et de pisciculture et établissements assimilés ainsi qu'activités de pêche maritime à pied professionnelle telle que définie par décret, sauf pour les personnes qui relèvent du régime social des marins ;

5° Activité exercée en qualité de non salariés par les mandataires des sociétés ou caisses locales d'assurances mutuelles agricoles dans les conditions prévues par décret.

**Activité agro-touristique** : Structures d'accueil touristique situées sur l'exploitation ou dans ses locaux et dirigées par le chef d'exploitation. Sont considérées comme activités agro-touristiques : les fermes auberges, les campings à la ferme, les fermes équestres, les locations de logement en meublé, etc.

**Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité** (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural) :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.





Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront 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.

**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...

**Affouillement et exhaussement de sol :** Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

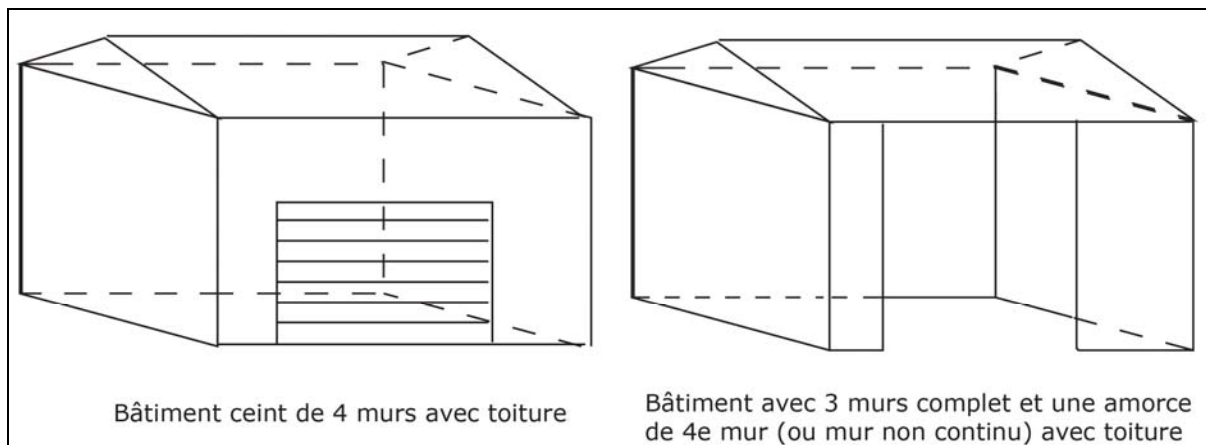
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1 du code de l'environnement).

**Annexe :** Une annexe est un élément présentant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les piscines.





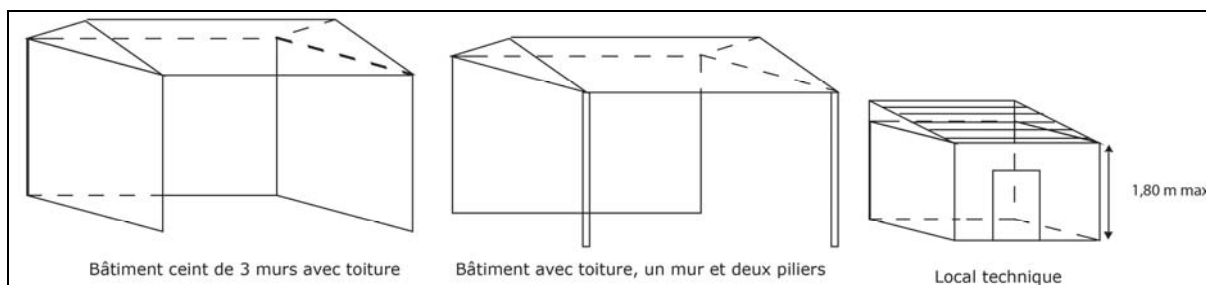
**Annexe fermée** : Est entendu comme annexe fermée dans le présent PLU tout élément présentant une toiture disposée sur quatre murs (exception fait des éléments techniques de moins de 1,80 m). Que le 4e mur soit ouvert ou non, que l'annexe présente ou non une porte, qu'elle présente ou non une fenêtre et qu'elle génère ou non de la surface de plancher, elle est donc considérée comme fermée dès lors qu'elle est ceinte de quatre murs et qu'elle est couverte d'une toiture.



Exemples d'annexes fermées

**Annexe ouverte** : Est entendu comme annexe ouverte dans le présent PLU tout élément présentant :

- Une toiture disposée sur plusieurs piliers (ex : abri bois)
- Une toiture disposée sur un à trois mur(s) porteur(s) et 1 ou plusieurs piliers
- Tout élément ne disposant pas de toiture
- Tout élément technique de moins de 1,80 m de haut (local piscine, etc.)



Exemples d'annexes ouvertes

**Cabanisation** : Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité

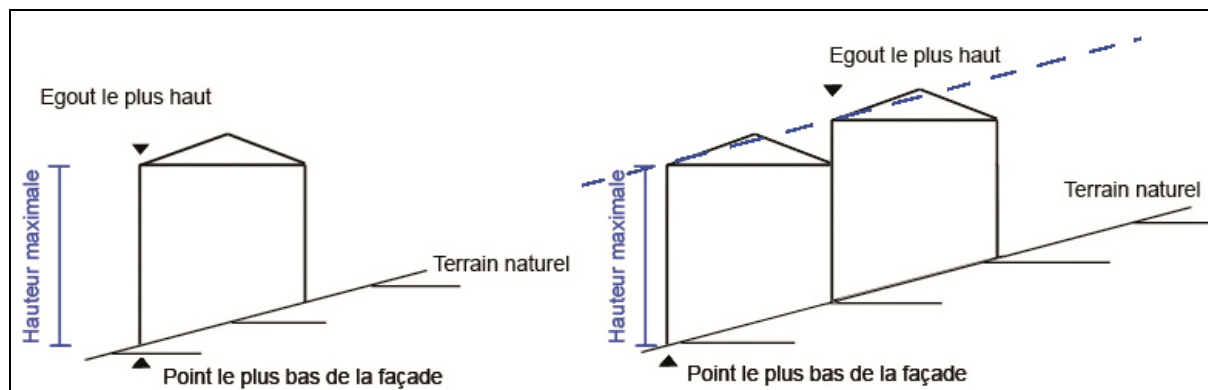
**Emprise au sol** : Comme précisé à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Habitation légalement édifiée** : L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive. Il est nécessaire de démontrer que l'habitation date d'avant 1943 ou, si elle a été créée après juin 1943, qu'elle résulte d'un permis de construire avec lequel elle est conforme.



**Hauteur** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



*Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente*

**Piscine** : Dans le présent règlement, la mention "piscine" recouvre le bassin lui-même mais aussi sa plage associée ainsi que la clôture ou autre dispositif de protection. Ces éléments sont donc également autorisés quand une piscine l'est.

**Surface de Plancher** : Conformément à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher 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 code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher 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.



## Annexe 6 : Doctrine MISEN de janvier 2014



PRÉFET DU VAR



MISSION INTER-SERVICES DE L'EAU ET DE LA NATURE

Application de l'article L 214-1 du Titre I du Livre III du  
Code de l'Environnement

### Rubrique 2.1.5.0 :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles  
ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet,  
augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin  
naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet dont la  
superficie est supérieure à 1 ha

-----  
**Règles générales à prendre en compte**  
dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages  
pour le département du Var

**Janvier 2014**

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon  
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel [ddtm@var.gouv.fr](mailto:ddtm@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)





## Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre l'urbanisation sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques en respect de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter les valeurs et engagements annoncés dans le dossier de demande (calculs, dimensionnement, mesures compensatoires...). L'obtention de l'autorisation ou de l'accord sur la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

A tout moment, les agents chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès au chantier et aux ouvrages après leur réalisation et pourront effectuer des contrôles.

## Réglementation et implantation

La rubrique **2.1.5.0** de l'article R.214-1 du code de l'environnement concerne les rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- **supérieure ou égale à 20 ha** : il s'agira d'une procédure **d'autorisation** ;
- **supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha** : il s'agira d'une procédure de **déclaration**.

D'une façon générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales, à savoir :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans le milieu terrestre comme aquatique (préservation des écosystèmes aquatiques),
- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux) et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable,
- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux susceptible d'aggraver le risque d'inondation à l'aval comme à l'amont.

Pour les projets situés dans ou à proximité des sites Natura 2000, si le rejet des eaux pluviales est susceptible d'avoir un impact sur une zone Natura 2000, le dossier comportera une évaluation des incidences sur les espèces et habitats concernés dont le degré de précision sera adapté à l'incidence du projet sur la zone Natura 2000.

Les autres compatibilités qui sont à vérifier concernent notamment les :

- objectifs environnementaux fixés par la DCE,
- les SDAGE et/ou SAGE,
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les réserves naturelles,
- les arrêtés de protection de biotopes,
- la directive habitat,
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales,
- les Plans de Prévention des Risques,
- les Plans Locaux d'Urbanisme et les Schémas de Cohérence Territoriale.





**L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (opposition à déclaration).**

Les ouvrages prévus dans le cadre du projet seront implantés, réalisés et exploités conformément aux plans et données techniques figurant dans le dossier et aux compléments apportés à l'issue de la procédure d'instruction.

### Aspect quantitatif

#### ↳ **Dimensionnement du réseau interne de collecte des eaux pluviales :**

- ^ En l'absence de spécifications locales particulières, le niveau de performances à atteindre correspond au minimum à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en terme de fréquence d'inondation).
- ^ Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations et/ou de noues permettant le transit sans mise en charge ni débordement d'un débit correspondant à un événement pluvieux de période de retour d'au moins 10 ans.

Fréquence de mise en charge (mise sous pression sans débordement de surface)	Lieu	Fréquence d'inondation Débordement des eaux collectées en surface, ou impossibilité pour celles-ci de pénétrer dans le réseau
1 par an	Zones rurales	1 tous les 10 ans
1 tous les 2 ans	Zones résidentielles	1 tous les 20 ans
1 tous les 2 ans 1 tous les 5 ans	Centres villes / Zones industrielles ou commerciales - si risque d'inondation vérifié - si risque d'inondation non vérifié	1 tous les 30 ans
1 tous les 10 ans	Passages souterrains routiers ou ferrés	1 tous les 50 ans

- ^ Si des spécifications locales particulières sont à atteindre en terme de performance, et identifiées par un plan Local d'Urbanisme, un Plan de Prévention des Risques ou une étude hydraulique spécifique, la Fréquence d'inondation/débordement prise en compte sera alors la période de retour préconisée dans ces documents.
- ^ **Quel que soit le cas : la section retenue pour les ouvrages sera cohérente avec les sections amont et aval, afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment le réseau en aval ne doit pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.**
- ^ Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraines et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.





- ^ **Toute aggravation des débits de pointe, y compris celle générée par les canalisations, sera compensée.**
- ^ De façon générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et notamment sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.
- ^ **Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), seront dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.**

#### **Compensation à l'imperméabilisation des sols, rejet et écrêtement des débits**

- ^ La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions imposée dans le règlement du lotissement ou dans la PAZ (pour les documents d'urbanisme couverts par une ZAC) augmentée de la surface des équipements internes aux lots (voies internes, terrasses, piscines, etc...) et des équipements collectifs (voies, trottoirs, parkings, giratoires, etc). **La surface minimale imperméabilisée forfaitaire par lot pour une construction individuelle sera de 200 m<sup>2</sup>.**
- ^ Avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants : *(à l'exception des rejets directs en mer pour lesquels les critères seront fixés au cas par cas par les services de police de l'eau compétents).*

- **Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées**

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir sont calculés par les trois méthodes suivantes et on retient la valeur la plus contraignante (le dossier doit présenter le calcul pour toutes les méthodes) :

- **volume de rétention d'au minimum 100 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé**, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- préconisations du PLU ou du POS si ces dernières sont **plus contraignantes**,
- méthode de calcul des débits de pointe avant et après aménagement pour une pluie d'occurrence centennale avec utilisation de la méthode de transformation pluie/débit dite du « réservoir linéaire » pour une durée de pluie de 120 mm.

**Dans le cas particulier d'enjeux identifiés par l'étude hydraulique**, tels l'insuffisance des exutoires à l'aval de l'opération, l'aménagement ne doit entraîner une augmentation **ni** de la fréquence **ni** de l'ampleur des débordements au droit des enjeux identifiés. Les volumes de rétention doivent alors être déterminés en fonction de la fréquence admissible pour le débordement des exutoires à l'aval de l'opération.





- **Rejets à prendre en compte**

Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet ayant un débit de fuite maximum de :

- **débit biennal avant aménagement en cas d'exutoire identifié** (cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur)
- **15 L/s/hectare de surface imperméabilisée en cas d'absence d'exutoire clairement identifié, avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 60 mm.**
- pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération.

En cas de rejet canalisé avec un orifice de fuite, la fiabilité de l'ouvrage de fuite sera démontrée vis-à-vis du risque de colmatage par les MES ou d'obstruction par les feuilles mortes et autres débris.

**Le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds inférieur.**

Le débit de fuite doit être compatible avec les contraintes pratiques de gestion du dispositif impliquant une durée de vidange respectable pour que le système de rétention puisse être fonctionnel lors d'événements pluvieux successifs, et cela pour des raisons de sécurité et de salubrité.

La durée de vidange n'excédera pas 24 heures pour les ouvrages aériens.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire de saillie dans le lit du cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur.

- **Surverse de l'ouvrage de rétention à prévoir**

La surverse de l'ouvrage de rétention sera calibrée et dimensionnée pour permettre le transit du débit généré par un événement exceptionnel (cinq-centennal) sans surverse sur la crête. Celle-ci sera munie de protections et d'un dispositif dissipateur d'énergie à l'aval du déversoir afin d'éviter tout phénomène d'érosion.

- **Présentation des dispositifs retenus**

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un **synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages**. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet.

**Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation de ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial**, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

- **Type de rétention autorisé**

Tout type de rétention **visitable, éprouvé et pérenne dans le temps répondant aux exigences de fonctionnement ci-dessus définies**, est autorisé.

Bien qu'intéressants dans une approche de développement durable, **les procédés de rétention de type toitures terrasses et vides sanitaires ne sont pas pris en compte** dans le calcul du volume total stocké, car non visitables. Il en est de même pour les revêtements poreux qui ne seront pas pris en compte dans le calcul des surfaces perméables.





Conformément au décret n°2007-1735 du 11 décembre 2007, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que **tout ouvrage hydraulique d'une hauteur supérieure à 2 mètres prise entre le seuil du déversoir et le terrain naturel sera considéré comme un barrage, et classé à ce titre.**

En cas de projet d'ouvrages d'infiltration d'eaux pluviales, l'analyse de la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales doit s'appuyer sur les caractéristiques de l'environnement géologique et hydrogéologique, mais également sur l'évaluation des incidences hydrologiques du projet d'aménagement. Cela nécessite de prendre en compte l'importance et la nature des surfaces drainées, croisées avec les surfaces mobilisables pour l'infiltration, les données pluviométriques, les niveaux de services visés pour les pluies faibles, moyennes, etc. Cette analyse requiert des compétences en hydrologie urbaine. Elle relève d'un prestataire spécialisé.

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que tout projet avec infiltration des eaux pluviales sera systématiquement soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. En cas d'enjeux liés à des ressources en eau souterraines vulnérables, l'avis d'un hydrogéologue agréé peut être exigé aux frais du pétitionnaire.

- **Localisation de la rétention**

En règle générale, **la compensation sera prévue de façon collective** à l'aval hydraulique de l'opération.

**La compensation à la parcelle ne sera acceptée que pour des lots à usage industriel ou commercial supérieurs à 3000 m<sup>2</sup>.**

**Dans ce cas, le pétitionnaire a l'obligation de mettre tous les moyens nécessaires à la parfaite information des futurs acquéreurs sur l'ensemble des contraintes administratives, réglementaires, techniques et juridiques liées à la spécificité du lieu de l'opération. Les futurs acquéreurs éventuels recevront cette information du pétitionnaire dès leurs premières demandes de renseignements.**

#### **Libre écoulement des crues**

En bordure des axes d'écoulement (cours d'eau, fossés, talwegs), les règles de construction imposées par la réglementation de l'urbanisme seront respectées (recul des constructions, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires,...).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par les documents d'urbanisme, **un franc bord de 5 mètres non constructible sera instauré a minima en bordure des axes d'écoulement**, sur lequel il ne sera réalisé ni remblai, ni clôture, ni construction en dur.

Pour les cours d'eau dont le bassin versant au point de rejet du projet est supérieur à 1 km<sup>2</sup>, une modélisation des écoulements en crue avant et après aménagement sera menée pour vérifier l'impact des ouvrages au droit du projet et à son aval.

**Les ripisylves devront être conservées** (bandes de terrain arborées situées sur les berges).





### ↳ Sécurité publique

Si ces ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions qui pourront être imposées au titre de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Afin de prévenir tout risque d'accident et d'assurer la sécurité des riverains, les ouvrages devront s'intégrer au mieux à la topographie sur laquelle se situe le projet (intégration paysagère) en permettant notamment une accessibilité et évacuation rapide. Si la pente des ouvrages est trop forte ou si l'ouvrage a une profondeur trop importante (pente à 1/1 et/ou profondeur supérieure à 2 mètres), des dispositifs de protection, d'information ou d'interdiction seront mis en place (clôtures transparentes aux écoulements, panneaux, etc.). En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès.

Des prescriptions techniques supplémentaires pourront être imposées par le service en charge de la police de l'eau, en particulier si l'aval du projet est particulièrement sensible à l'inondation.

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et **préserv**er la **sécurité des biens et des personnes** en cas d'événements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence des clôtures, dimensionnement des passages busés, vides sanitaires...

### ↳ Compléments concernant le dimensionnement

- **Temps de concentration**

Les incertitudes des différentes méthodes de calculs du temps de concentration doivent inciter à réaliser plusieurs calculs, à les présenter dans le dossier, et à les coupler à des observations de terrain. Longueur hydraulique, pentes, temps et vitesses d'écoulement seront indiqués.

- **Intensité de la pluie**

La station Météo France de référence ainsi que les coefficients de Montana utilisés seront précisés. Il convient de se référer à une station proche où les relevés ont été réalisés sur au moins 30 ans.

- **Coefficient de ruissellement**

Les coefficients de ruissellement servant au dimensionnement seront déterminés pour :

- l'occupation actuelle du sol
- l'occupation projetée en prenant en compte une pluie de retour biennal ainsi qu'une pluie exceptionnelle (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur)





Tableau des coefficients de ruissellement à retenir

Occupation du sol		Pluie annuelle-biennale Q1 - Q2	Pluie centennale à exceptionnelle (sols saturés en eau) Q100 – Qrare – Qexcept
<b>Zones urbaines</b>		0,80	0,90
<b>Zones industrielles et commerciales</b>		0,60 – 0,80	0,70 – 0,90
<b>Toitures</b>		0,90	1
<b>Pavages, chaussée revêtue, piste</b>		0,85	0,95
<b>Sols perméables avec végétation</b>	Pente		
	<2%	0,05	0,25
	2%<1<7%	0,10	0,30
	>7%	0,15	0,40
<b>Sols imperméables avec végétation</b>	Pente		
	<2%	0,13	0,35
	2%<1<7%	0,18	0,45
	>7%	0,25	0,55
<b>Forêts</b>		0,10	0,25
<b>Résidentiel</b>	lotissements	0,30 – 0,50	0,40 – 0,70
	collectifs	0,50 – 0,75	0,60 – 0,85
	habitat dispersé	0,25 – 0,40	0,40 – 0,65
<b>Terrains de sport</b>		0,10	0,30

#### • Calcul des débits de pointe

Plusieurs méthodes de calcul pourront être employées pour le calcul des débits de pointe. Les limites de validité propres à chaque méthode seront respectées.

##### *Débit de pointe avant aménagement*

Le pétitionnaire procédera au calcul des débits initiaux avant aménagement pour différentes occurrences au niveau du ou des points de rejet prévus pour l'évacuation des eaux pluviales.

Deux méthodes sont préconisées pour le calcul de débit :

- méthode rationnelle pour les débits à période de retour 2 à 100 ans ( $Q_2$  à  $Q_{100}$  ou  $Q_{rare}$ ) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est inférieure à 1 km<sup>2</sup>,
- méthode de Bressand-Golossof pour les débits à période de retour 100 ans ( $Q_{100}$  ou  $Q_{rare}$ ) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km<sup>2</sup> et pour les débits exceptionnels, supérieures à une occurrence de 100 ans ( $Q_{except}$ ).

Le calcul d'un débit  $Q_{except}$  sera réalisé dès lors que :

- la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km<sup>2</sup>,
- et la situation de la surverse s'effectue en amont d'une zone d'habitation proche ou dans une situation jugée à risque par le service de la police de l'eau.





#### *Débit de pointe à l'état final*

Le pétitionnaire établira les débits de pointe  $Q_{100}$  (ou  $Q_{\text{excep}}$ ) après projet, sans compensation et avec compensation.

Un tableau récapitulatif sera réalisé, faisant apparaître les débits prévus avant aménagement et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

- **Volumes de rétention des eaux pluviales**

Tous les calculs correspondant à la pluie de projet et aux débits (initial et après aménagement) seront détaillés.

Deux hydrogrammes sont générés pour chaque bassin versant avec une pluie de projet centennale.

La méthode de transformation pluie-débit utilisée sera la méthode dite du « réservoir linéaire ».

#### *Hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant*

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Q_s(t) = e^{-\frac{dt}{K}} \times Q_s(t-1) + (1 - e^{-\frac{dt}{K}}) \times Q_e(t)$$

Avec :  
dt le pas de temps de calcul  
 $Q_s(t)$  le débit en sortie de bassin à l'instant t  
 $Q_e(t)$  le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin en tenant compte d'un coefficient d'imperméabilisation  
K le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hydrogramme et de l'hydrogramme calculé par la méthode de Desbordes

La durée de pluie sera choisie égale à 120 mn car cette durée est sécuritaire pour le calcul des hydrogrammes.

A cet hydrogramme sera soustrait l'hydrogramme de fuite du bassin de rétention défini comme suit.

#### *Hydrogramme en sortie de rétention*

Les hydrogrammes de fuite des bassins de rétention seront calculés sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite fixé.





## Aspect qualitatif

### ↳ Qualité du rejet

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec la préservation de la qualité des milieux et des espèces aquatiques et de la ressource en eau susceptible d'être utilisée pour l'alimentation en eau potable des populations.

La performance du traitement qualitatif sera donc **fonction du risque engendré par le projet et de la sensibilité du milieu récepteur** (eaux superficielles et souterraines).

Après appréciation de la capacité d'abattement de la charge polluante des dispositifs de rétention mis en place pour le traitement quantitatif, des **dispositifs complémentaires devront être proposés, si nécessaire, pour compléter cet abattement**, selon :

- le type d'activité qui sera développé sur le site,
- les paramètres qualitatifs du milieu récepteur,
- les prescriptions particulières qui pourront être imposées.

Une **attention particulière** sera portée sur le traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet :

- lorsque l'activité de la **zone** concernée est **industrielle et/ou commerciale** ;
- dans les autres cas, lorsque le nombre de **places de parking est supérieur à 15** ;
- lorsque celui-ci se situe dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Sauf prescription particulière, les **séparateurs/décanteurs** seront **dimensionnés** pour traiter les eaux de ruissellement lors d'**événements pluvieux d'occurrence 2 ans**.

### ↳ Protection des eaux superficielles

#### • **Pollution chronique**

La lutte contre la pollution chronique consiste à retenir les matières en suspension, soit par décantation seule, soit par décantation et filtration.

Un dispositif permettant la rétention des flottants combinant un dégrillage et un regard siphoné sera systématiquement mis en place avant rejet au milieu naturel.

#### • **Pollutions accidentelles**

Une rétention fixe, étanche et obturable d'un volume de 30 m<sup>3</sup> minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place en tête de la rétention lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale et/ou susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Ce dispositif doit permettre en outre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles elles aussi d'être polluées.

En cas de pollution accidentelle, le pétitionnaire en avertira sans délai la Préfecture, le service chargé de la police de l'eau et la brigade départementale de l'ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques).





#### ↳ Protection des eaux souterraines et captages

Les projets implantés au droit des masses d'eaux souterraines vulnérables identifiées dans le SDAGE doivent impérativement disposer d'une étanchéité totale ne permettant aucun transfert de pollution.

Si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, il devra respecter les prescriptions d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique. Le rapport de l'hydrogéologue sera annexé à la déclaration ou à la demande d'autorisation.

#### Entretien

L'ensemble du dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'un entretien régulier afin d'en garantir un fonctionnement optimal.

L'aménageur doit s'assurer que toutes les installations prévues pour la gestion du ruissellement pluvial conserveront leur capacité de stockage et le fonctionnement hydraulique calculé lors de la phase de conception.

Dans le dossier seront précisées **la fréquence d'entretien et la filière d'élimination des déchets issus de cet entretien, en particulier pour les dispositifs de type débourbeurs/deshuileurs et les fosses de décantation.**





## Annexe 7 : Quelques éléments de l'Arrêté Préfectoral du 08 février 2017

Pour information, le RDDECI du 8 février 2017 est annexé au PLU (cf. pièce 5e du PLU).

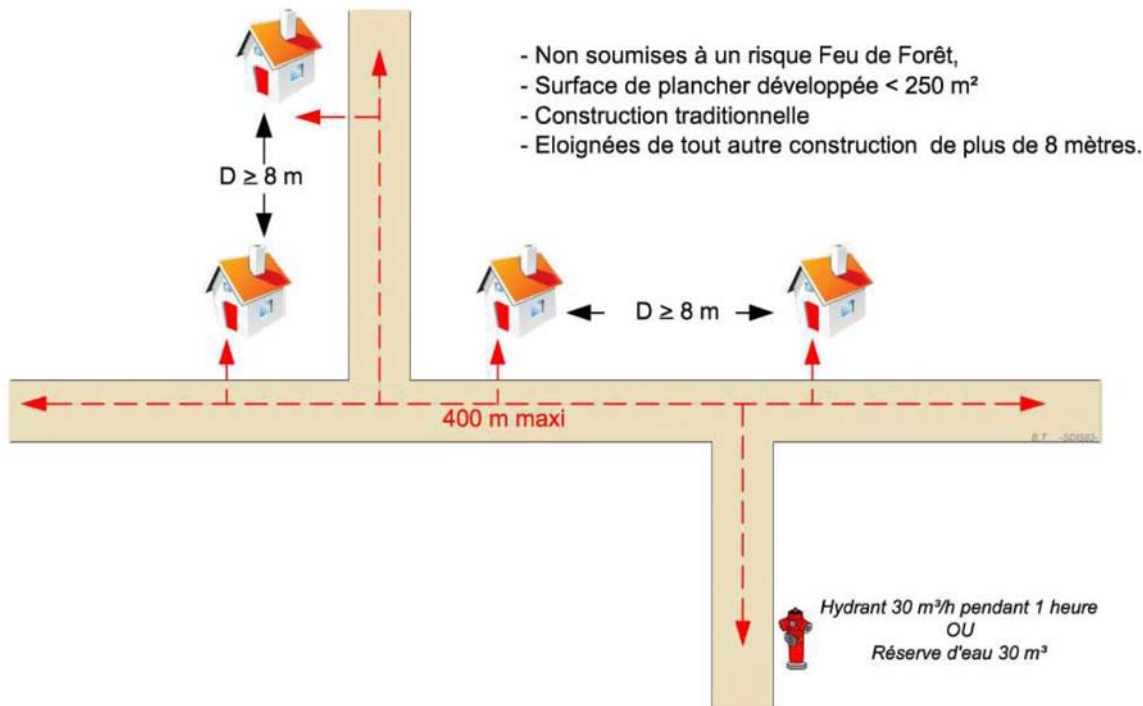
RISQUES A DEFENDRE		BESOIN MINIMAL EN EAU			POINTS D'EAU INCENDIE (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance
Habitations individuelles	Isolées ( $d \geq 8$ m de tout bâtiment) et $S \leq 250$ m <sup>2</sup> Jumelées ou en bande avec $S$ totale $\leq 250$ m <sup>2</sup>	30 m <sup>3</sup> /h	1 heure	30 m <sup>3</sup>	400 m
	Non isolées ou isolées mais $S > 250$ m <sup>2</sup> Jumelées ou en bande avec $S$ totale $> 250$ m <sup>2</sup> et $\leq 500$ m <sup>2</sup>	30 m <sup>3</sup> /h	2 heures	60 m <sup>3</sup>	400 m
	Toute habitation individuelle classée en risque feu de forêt Habitations en lotissements ou assimilés Jumelées ou en bande avec $S$ totale $> 500$ m <sup>2</sup>	60 m <sup>3</sup> /h	2 heures	120 m <sup>3</sup>	200 m
Habitations collectives	R+3 maxi	60 m <sup>3</sup> /h	2 heures	120 m <sup>3</sup>	200 m
	R+7 maxi	120 m <sup>3</sup> /h	2 heures	240 m <sup>3</sup>	200 m*
	> R+7	120 m <sup>3</sup> /h	2 heures	240 m <sup>3</sup>	60 m

\*Pour chaque colonne sèche, la distance est ramenée à 60 m entre l'orifice d'alimentation de la colonne sèche et son PEI dédié. L'installation de colonne(s) sèche(s) est obligatoire pour tous les bâtiments supérieurs à R+7 depuis l'application de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

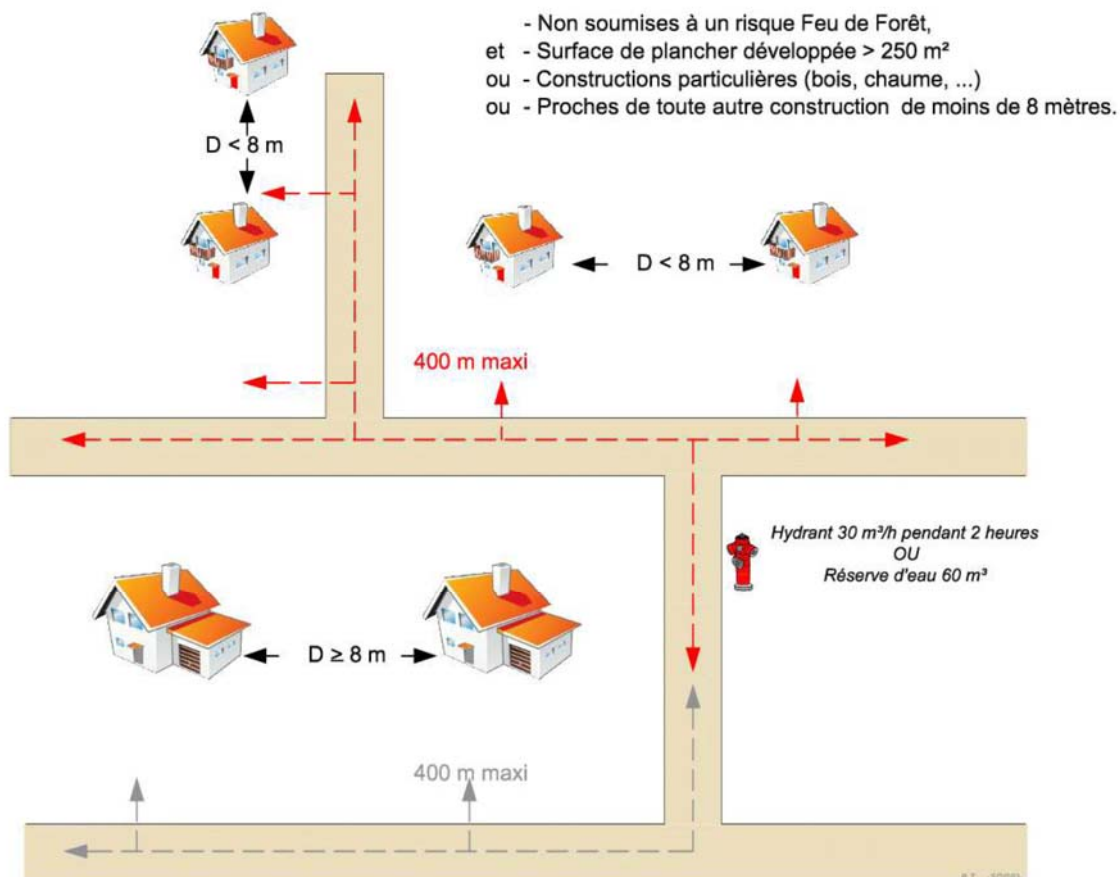




### HABITATIONS INDIVIDUELLES Risque Courant Faible



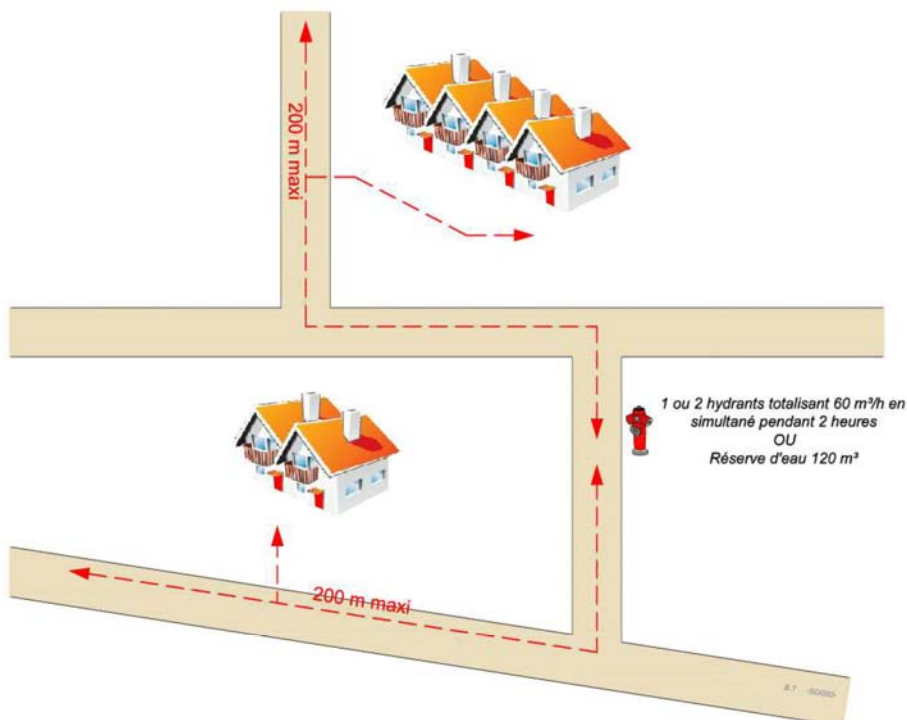
### HABITATIONS INDIVIDUELLES Risque Courant Ordinaire



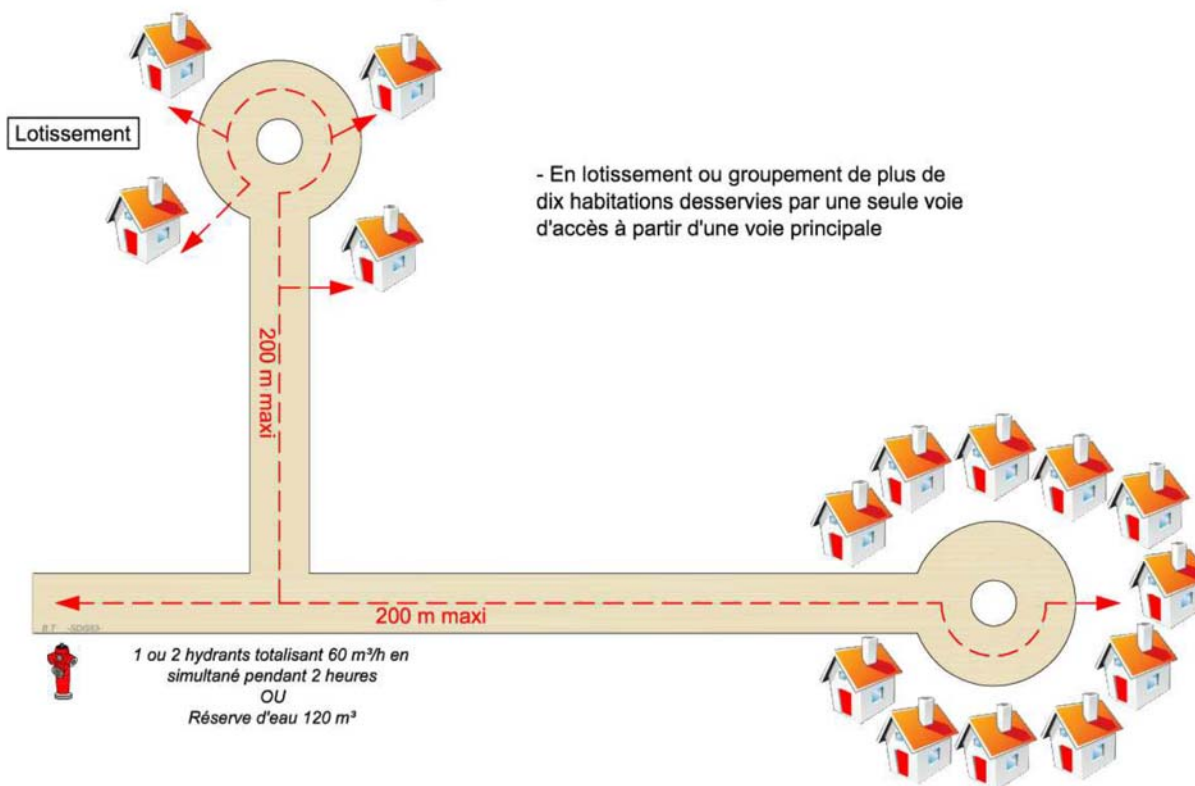


### HABITATIONS INDIVIDUELLES EN BANDES OU JUMEELES

de surface totale > 500 m<sup>2</sup>  
Risque Courant ordinaire

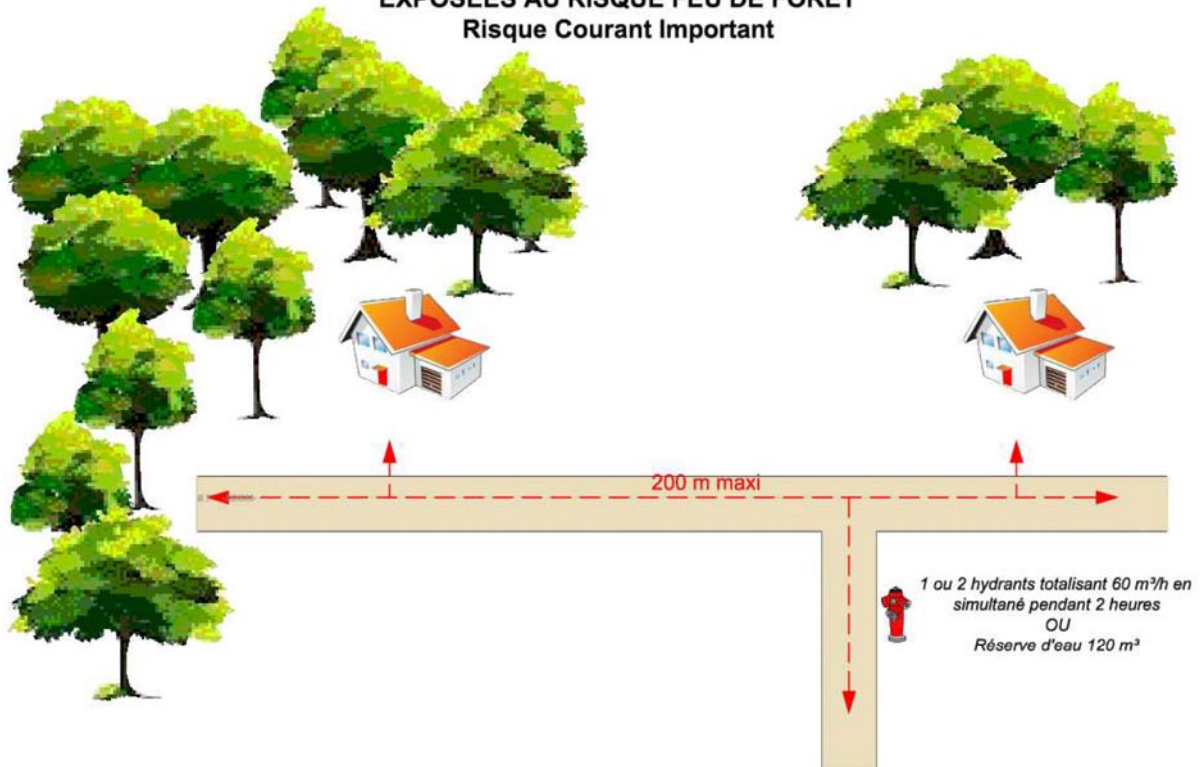


### HABITATIONS INDIVIDUELLES Risque Courant ordinaire

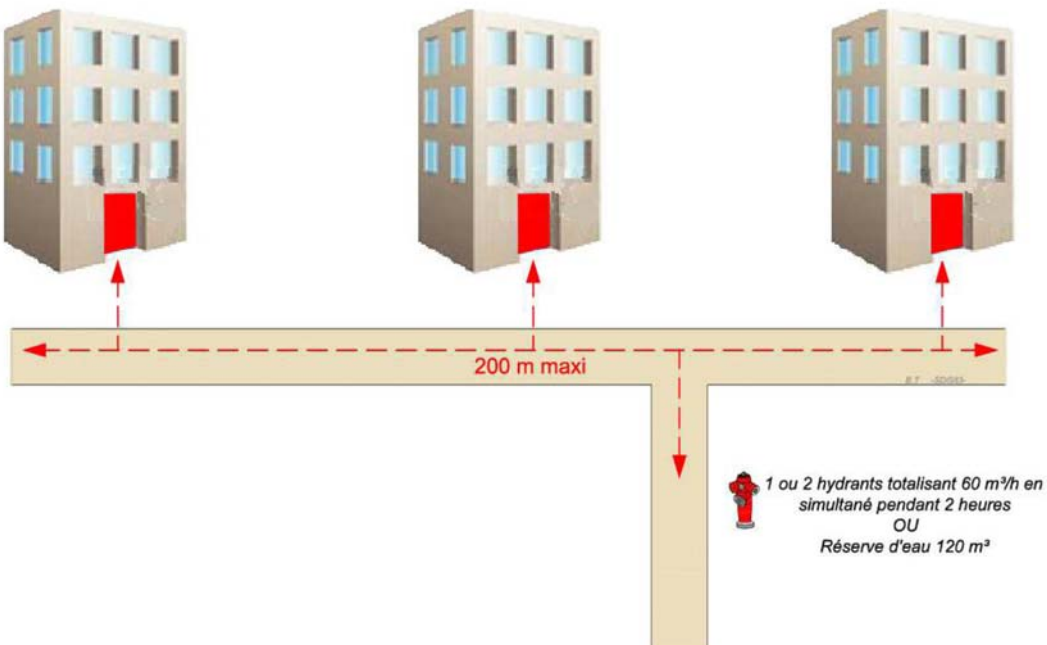




**HABITATIONS INDIVIDUELLES CLASSEES COMME  
EXPOSEES AU RISQUE FEU DE FORET  
Risque Courant Important**



**HABITATIONS COLLECTIVES R+3 maximum  
Risque Courant ordinaire**





## Annexe 8 : Norme NF P94-500 (Missions d'ingénierie géotechnique – Classification et spécifications)

Document établi par le Cerema Méditerranée / Laboratoire d'Aix-en-Provence / Service Géologie et Risques Naturels

### Synthèse des définitions des missions d'ingénierie géotechnique de la norme NF P 94-500

La norme NF P94-500 (Missions d'ingénierie géotechnique – Classification et spécifications) a fait l'objet d'une révision qui est en vigueur depuis le 30 novembre 2013.

Cette norme précise « *le contenu et les limites des missions d'ingénierie géotechnique ainsi que leur enchaînement au cours de la conception, de la réalisation et de la vie d'un aménagement de site. [...] Cet enchaînement doit être respecté par l'ensemble des intervenants [...] pour assurer une bonne réalisation d'un aménagement de site.* »

Cette norme définit désormais les missions suivantes :

#### - étape 1 : étude géotechnique préalable (ou G1)

##### **. phase Étude de Site (ES)**

« *elle permet de définir le modèle géologique préliminaire du site [...] et une première identification des risques géotechniques majeurs pour un futur ouvrage non encore étudié.* »

##### **. phase Principes Généraux de Construction (PGC) ou Avant-Projet Sommaire (APS)**

« *elle synthétise les données géotechniques à prendre en compte et propose des principes généraux de construction [...]. Elle permet [...] de compléter le modèle géologique et de définir le contexte géotechnique [...] et de réduire les conséquences des risques géotechniques majeurs en cas de survenance. Elle ne comprend pas d'ébauche dimensionnelle.* »

#### - étape 2 : étude géotechnique de conception (ou G2)

##### **. phase Avant-Projet (AVP)**

« *elle complète le modèle géologique et le contexte géotechnique. Elle définit [...] les principes de de construction des ouvrages géotechniques. [...] Elle fournit une ébauche dimensionnelle [...] et une première approche des quantités.* »

##### **. phase Projet (PRO)**

« *elle établit les notes techniques donnant les choix constructifs [...], des notes de calcul de dimensionnement des ouvrages [...] et une approche des quantités. Si nécessaire, elle donne les principes de maintenance des ouvrages géotechniques.* »

##### **. phase Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) ou Assistance pour l'établissement des Contrats de Travaux (ACT)**

« *elle établit ou participe à la rédaction des documents techniques nécessaires à la consultation des entreprises et à leurs études de réalisation. [...] Elle assiste le maître d'ouvrage [...] pour la sélection des entreprises.* »

#### - étape 3 : étude géotechnique de réalisation ((ou G3 et G4)

##### **. phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (EXE/VISA)**

« *elle donne un avis sur la pertinence [...] des dimensionnements et des méthodes d'exécution, des adaptations [...] proposées par l'entrepreneur.* »

##### **. phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution**

« *par interventions ponctuelles sur le chantier, [...] elle donne un avis sur la pertinence du contexte géotechnique, [...], de l'adaptation ou de l'optimisation de l'ouvrage géotechnique proposé, [...] du dossier d'ouvrages exécutés (DOE) et [...] du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO).*





**. phase Etude géotechnique d'exécution**

« elle donne le dimensionnement des ouvrages géotechniques, leurs méthodes et conditions d'exécution, leurs phasages généraux. Elle établit ou participe à l'établissement du dossier géotechnique d'exécution des ouvrages. »

**. phase Suivi géotechnique d'exécution**

« Par un suivi en continu des travaux, elle permet de valider [...] le modèle géologique et les hypothèses géotechniques et de s'assurer que le comportement de en cours d'exécution de l'ouvrages [...] est conforme aux prévisions. Elle participe à l'établissement du dossier d'ouvrages exécutés (DOE) et du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO). »

**Cas particulier du diagnostic géotechnique (G5)**

Le diagnostic géotechnique peut se réaliser « à tout moment et en dehors de tout enchaînement de missions. »

« Le diagnostic géotechnique n'est pas suffisant pour réaliser directement des travaux, lesquels doivent toujours faire l'objet de l'enchaînement classique des missions d'ingénierie. »

« Ce cadre convient à l'étude strictement limitative d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques dans le cadre d'une mission ponctuelle : par exemple, adaptations circonscrites sur ouvrage géotechnique bien délimité, analyse de singularités, [...] causes géotechniques de la survenance d'un désordre, étude des solutions de renforcement d'un ouvrage existant... »