

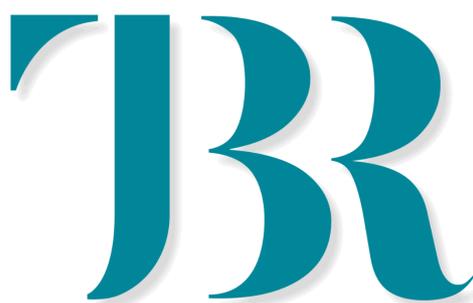
# TBR - TOMBAREL

## URBANISME REGLEMENTAIRE

- NRU -

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état



TBR

TOMBAREL

1977

1, RUE DU RHÔNE - 13008 MARSEILLE

04.91.81.94.11

CONTACT@TOMBAREL.FR

WWW.TBR-TOMBAREL.FR

MARSEILLE, le 29 novembre 2024

Vos références : CR/PID VTE GFA JARDIN D'ENFANT / LIAGRE 1003546

Nos références : MP-W2/1381478

**COMMUNE** : PIERREFEU-DU-VAR  
**PROPRIETAIRE** : GFA JARDIN D'ENFANT  
**ADRESSE DE L'IMMEUBLE** : Le Portanier  
**NOM DE L'IMMEUBLE** :  
**REF/CADASTRALES** : SECTION E N° 12.13

### - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

**Immeuble ne constituant pas, en l'état de la planche cadastrale, une unité foncière.**

#### I. PLU - ZONAGE

##### **ZONE AGRICOLE**

Zone recouvrant les espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

##### **SECTEUR A**

#### II. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE

##### **Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)**

Immeuble soumis à un droit de préemption au bénéfice de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) - *Article L. 141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.*

Immeuble non situé dans :

- une zone soumise au droit de préemption urbain,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible,
- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

#### III. PLU - EMBLEMES RÉSERVÉS

Alignement - voirie :

##### **Emplacement réservé n°20 : intéressé**

En l'état graphique du PLU (cf extrait du plan ci-joint), l'immeuble est intéressé par l'élargissement de la voirie, cependant au regard de la liste des emplacements réservés (annexe du PLU), l'emplacement réservé n°20 a été supprimé matériellement mais est toujours existant au profit du Département.

Infrastructure(s) :

Néant en l'état graphique du PLU.

#### IV. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Constructibilité :

##### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès directs nouveaux sur la RD14 peuvent être autorisés par carrefour à aménager.

Ils seront soumis à l'avis du gestionnaire de voirie et devront respecter les principes de l'OAP.

Toute construction nouvelle doit être desservie par une voie dont les caractéristiques correspondent à sa destination, répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Recul réglementaire**

Immeuble grevé d'une **marge de recul de 35 mètres** à compter de l'axe de **la RD14** telle qu'elle est indiquée dans les documents règlementaires du PLU.

Toute nouvelle occupation du sol devra respecter les éventuelles zones de recul à compter du cours d'eau bordant l'immeuble et des limites séparatives.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Thématique :

##### **OAP - Trame verte et bleue - situé - soumis à ses dispositions**

Immeuble intéressé et bordé par **un cours d'eau réservoir**

Une OAP est un dispositif de planification stratégique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant d'exprimer les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes (*Article L151-6 du code de l'Urbanisme*).

Patrimoine Urbain et Naturel :

##### **Espace Boisé Classé**

Immeuble faiblement situé dans un Espace Boisé Classé (EBC) dont les dispositions interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraînent le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement *en application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme*.

Risque :

##### **Inondation**

Immeuble situé pour majeure partie dans une zone soumise au risque d'**inondation d'aléa fort**, au regard de la planche graphique du PLU.

Dans les secteurs concernés par l'aléa inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être

acceptés que sous réserve du respect des prescriptions spécifiques édictées dans chaque zone du règlement.

## V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

Porter à Connaissance (PAC) :

### **PAC - Retrait Gonflement des Argiles (RGA) - moyenne**

Immeuble situé dans la zone d'exposition **moyenne** au regard du Porter à Connaissance (PAC) de Retrait Gonflement des Argiles (RGA).

Préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'*article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants*.

Cette cartographie précise les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (*décret n° 2019-495 du 22 mai 2019*).

Autres plans de prévention :

### **Risque feu de forêt - fort et très fort**

Immeuble soumis à un aléa **fort et très fort** qui pourra être pris en compte pour les décisions d'urbanisme, au regard de la carte d'aléa Incendie de forêt fournie par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Var (83).

### **Atlas des Zones Inondables (AZI)**

Immeuble situé dans les limites hydrogéomorphologiques de l'étude IPSEAU (données DDTM 83), au regard de la carte de connaissance hydrogéomorphologique de l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

L'AZI est un élément d'information sans valeur réglementaire mais est porté à connaissance au sens de l'*article R121.1 du Code de l'Urbanisme*.

### **Mouvements de terrain - BRGM**

Immeuble partiellement situé dans une zone :

- de formations susceptibles d'engendrer des **glissements de terrain 4**
- potentiellement exposée aux **chutes de blocs 7**

, au regard de la carte de susceptibilité aux mouvements de terrain du BRGM délimitant les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible (*article R443-9 du Code de l'Urbanisme*).

### **Débordements de nappe et inondations de cave**

Immeuble partiellement situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.

## VI. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

### **Servitude A1 : Bois et forêts soumis au régime forestier**

Immeuble faiblement situé dans le périmètre de protection des Bois et forêts soumis au régime forestier.

Les forêts qui relevaient du régime forestier étaient soumises à un régime obligatoire de planification de leur gestion qui intégrait les interventions directement liées à la gestion courante (interdiction de coupes, limitation du passage des véhicules...) (*Articles L. 275-13 à L. 275-17 du Code forestier*).

Servitude **abrogée** par la loi 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt.

#### **Servitude T5 : Aéronautiques de dégagement.**

Immeuble situé dans une zone de servitudes aéronautiques de dégagement.

Cette servitude interdit la création d'obstacles pouvant représenter un danger pour la circulation aérienne ou compromettant les dispositifs de sécurité ainsi que la réalisation de travaux d'amélioration (*Articles L. 6351-1 à 6351-5 du code des transports*).

## **VII. INFORMATIONS ANNEXES**

Environnement :

#### **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) - type II**

Immeuble faiblement situé dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) - **Maures** de type II, en application des *articles L. 411-5, L. 411-22 et L. 411-30 du Code de l'Environnement*.

Elle correspond aux espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours et atteste de la qualité environnementale du territoire communal et doit être prise en compte dans les projets d'aménagement.

#### **Obligation Légale de Débroussaillage (OLD)**

Immeuble situé dans un périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) constituant un espace exposé au risque de feu de forêts, au regard de la carte établie par la *DDTM*.

Les règles générales de débroussaillage/débroussaillage peuvent être précisées par la réglementation locale.

#### **Demande d'autorisation de défrichement**

Immeuble pour partie hors Espace Boisé Classé (EBC) situé dans une zone où le défrichement est soumis à autorisation préalable, suivant les *articles L.341-1 à L.341-10 du Code Forestier*.

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé.

## - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE -

### Plomb :

L'ensemble du Département du Var a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 14 Mai 2001. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

### Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 10 Décembre 2018, la totalité du territoire de la commune de Pierrefeu-du-Var est décrétée en zone contaminée par les termites.

### Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

### Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :

Potentiel de catégorie 3 – teneur estimée plus élevée en uranium de certaines formations géologiques comparativement aux autres formations. La proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées y est plus importante.

### Taxe forfaitaire :

Date de délibération du 23/10/2006 et date d'effet du 01/01/2007.

### Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : Feu de forêt, Inondation, Mouvement de terrain, Mouvement de terrain - Glissement de terrain, Mouvement de terrain - Tassements différentiels, Radon, Transport de marchandises dangereuses.

### Plan de Prévention des Risques (PPR) :

PPRn Inondation - Vallée du Gapeau prescrit le 26/11/2014.

### Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) :

PAPI intention Gapeau

### Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

### Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°2 (sismicité faible) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

### Habitat :

La commune est située dans une zone tendue sur le marché locatif (zone B1).

### SAFER :

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (*Article L.141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime*).

**Document(s) d'urbanisme :**

Commune située dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de PROVENCE MEDITERRANE** en révision du **13 janvier 2020**.

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de **PIERREFEU-DU-VAR (83) :**

- approuvé le 7 octobre 2007, mis à jour le 23 juin 2008,
- modifié le 5 février 2009,
- révision simplifiée a été approuvée le 7 avril 2011, le 10 octobre 2013,
- modifié le 6 février 2014, le 26 juin 2014,
- mis en compatibilité le 20 août 2014,
- modifié le 22 juin 2017, mis à jour le 23 octobre 2017,
- mis en compatibilité le 27 septembre 2018 et le 4 avril 2019,
- révisé le 4 février 2020,
- révision allégée approuvée le 11 avril 2024.



Nos références : MP-W2/1381478

*N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble, mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration*

Département :  
VAR (83)

Commune :  
PIERREFEU DU VAR

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait a été produit à partir des données en Open Data mises à disposition par l'administration publique Etalab.

Le plan peut également être produit directement sur le site internet :  
<http://www.cadastre.gouv.fr/>

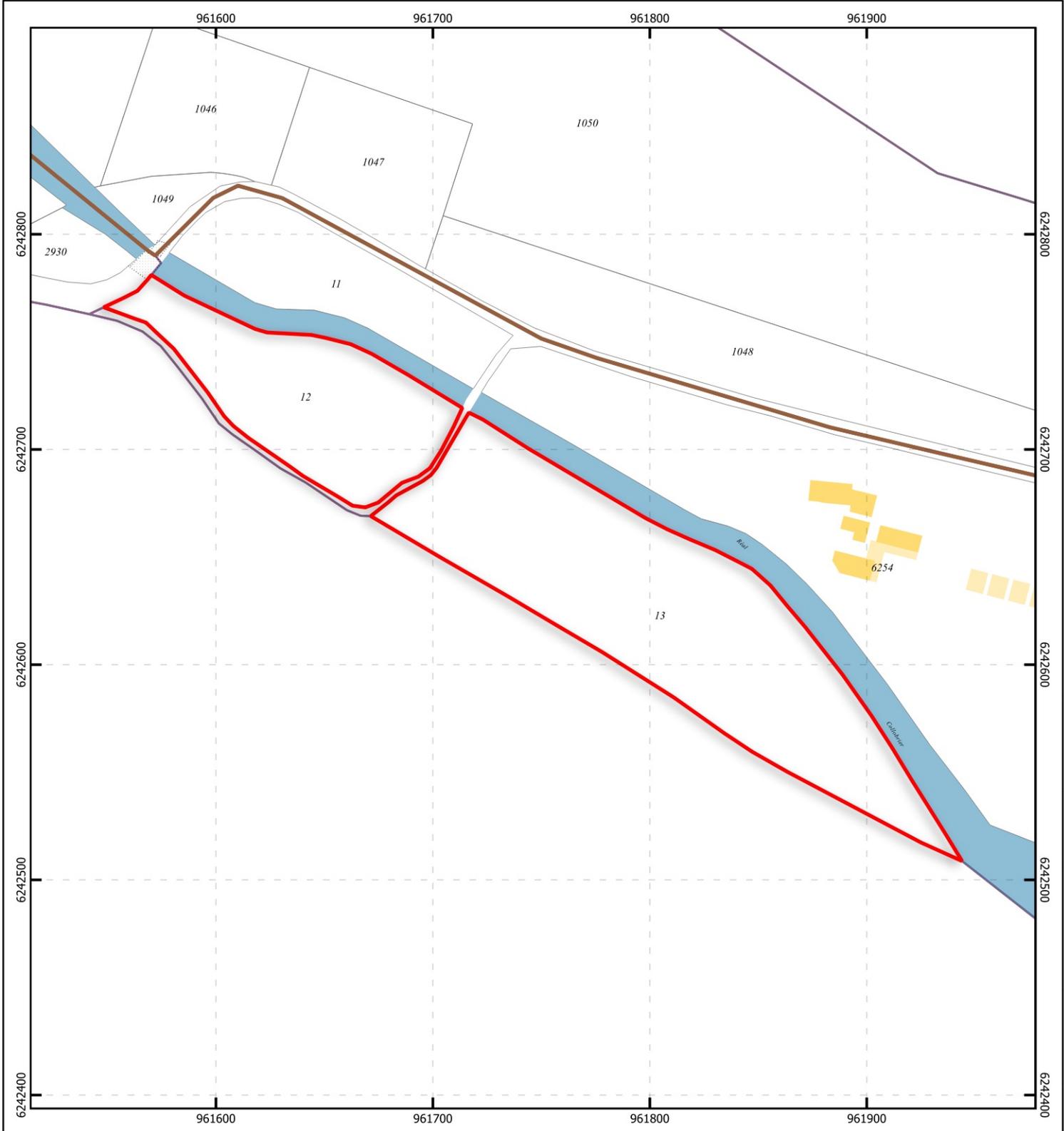
Section : E

Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 28/11/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93 L93  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
TBR - Tombarel

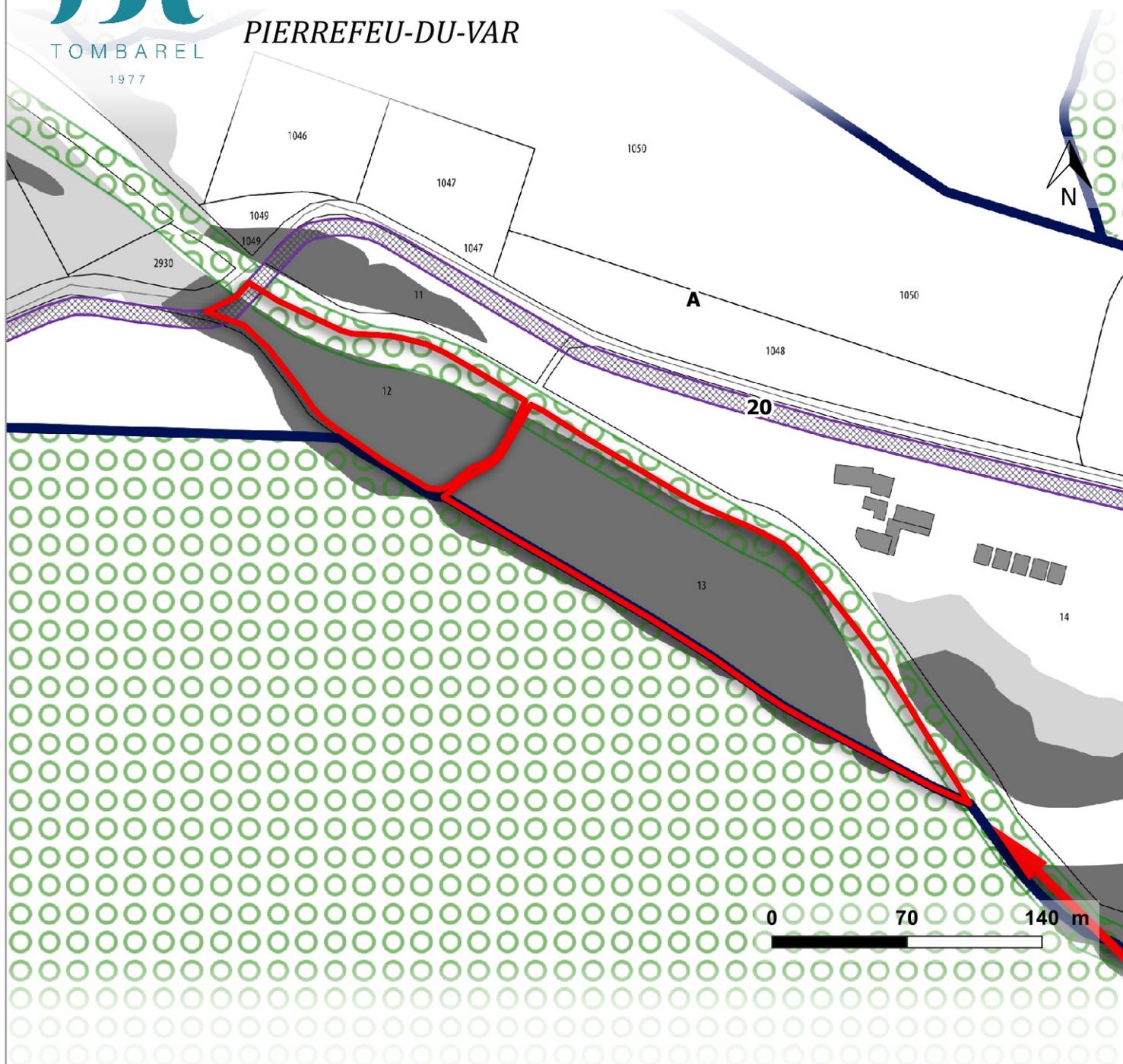




 Immeuble à l'étude

*Avertissement : Décalage du parcellaire à grande échelle.*

*Lors de la superposition du parcellaire cadastral sur une orthophotographie, un décalage peut apparaître à grande échelle en raison de l'effet de parallaxe, causé par des perspectives ou altitudes différentes. La concordance parfaite entre ces données n'est pas garantie. Exercez une vigilance accrue lors des visualisations à échelle rapprochée.*



- Limite de zone et de secteur
- Espace Boisé Classé
- 24 Emplacement Réservé
- ★ Patrimoine bâti à protéger
- ★ Patrimoine paysager à protéger
- ★ Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Zone soumise à l'aléa inondation fort
- Zone soumise à l'aléa inondation de moindre importance
- Immeuble à l'étude