

Document n°1

EXPOSE DES MOTIFS



Saint-Antonin du Var

PLU

Modification n°3



Élaboration du PLU approuvée par délibération du 23/04/2012

Modification n°1 simplifiée approuvée par délibération du 19/06/2013

Modification n°2 de Droit Commun approuvée par délibération du 13/05/2015

Modification n°3 de Droit Commun prescrite par délibération n°2022-29 du 13/06/2022

Modification n°3 de Droit commun approuvée par délibération n°

**VERSION du 10 janvier 2024 : pour
approbation**

Sommaire

1	Historique des procédures d'évolutions du PLU	3
2	Modification n°3 du PLU	4
2.1	Objectifs de la procédure de MDC3	4
2.2	Choix de la procédure	4
2.3	Pièces du PLU modifiées par la procédure	5
3	Modifications des emplacements réservés	6
3.1	Suppression d'emplacements réservés	6
3.2	Modification de l'emplacement réservé n°21	8
3.3	Création d'emplacements réservés.....	9
4	Restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....	10
4.1	Localisation des bâtiments.....	10
4.2	Suppression de l'identification pour le bâtiment , lieudit la Germane.....	11
4.3	Ajout de l'identification pour le bâtiment lieudit Salgues	12
5	Suppression de secteurs Nt de la zone N	14
5.1	Localisation des secteurs Nt	14
5.2	Zonage.....	15
5.3	Justification	15
5.4	Superficies des zones du PLU avant et après modification	16
6	Modifications du règlement, pièce écrite	17
6.1	Synthèse des évolutions du règlement	17
6.2	Modifications apportées aux Titre I : dispositions générales	18
6.3	Modifications apportées aux articles 2 de toutes les zones.....	23
6.4	Modifications apportées aux articles 3 de toutes les zones.....	23
6.5	Modifications apportées aux articles 4 de toutes les zones.....	23
6.6	Modification des articles 4 des zones AUd, N et A : eau potable	25
6.7	Modification des articles 13: pour prise en compte des plantes allergisantes.....	26
6.8	Modifications apportées aux règles d'implantation des constructions	26
6.9	Modifications apportées aux règles concernant l'imperméabilisation des sols des zones U et AU	31
6.10	Modifications apportées aux règles portant sur l'aspect extérieur des constructions	34
6.11	Modifications apportées aux règles de stationnement.....	36
6.12	Modification du règlement des zones A et N	37
6.13	Modifications apportées aux annexes au règlement.	45
7	Modification des Orientations Particulières d'Aménagement de la zone AUb.....	46
8	Compatibilité des modifications avec le PADD du PLU.	48
9	Choix non retenus suite à l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques Associées.....	50
9.1	Emplacement réservé au Village	50
9.2	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	50

1 Historique des procédures d'évolutions du PLU

Élaboration du PLU

approuvée par DCM du : **23/04/2012**

Modification n°01 simplifiée

approuvée par DCM du : **19/06/2013**

Modification n°02 de droit commun

approuvée par DCM du : **13/05/2015**

Modification n°03 de droit commun:

approuvée par DCM du : **Procédure en cours**

DCM : Délibération du Conseil Municipal

2 Modification n°3 du PLU

2.1 Objectifs de la procédure de MDC3

La procédure engagée par la commune de Saint Antonin du Var a pour principaux objectifs de :

- Mener une réflexion sur les zones insuffisamment équipées en matière de réseau incendie,
- Mener une réflexion pour maintenir des espaces non imperméabilisés et poser des règles pour la gestion du pluvial à la parcelle,
- Réécrire les règles relatives à l'assainissement dans certaines zones,
- Reformuler certaines dispositions qui manquent de clarté pour faciliter la lecture et la compréhension par les pétitionnaires et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation,
- Revoir les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Supprimer les emplacements réservés (ER) réalisés, modifier et ajouter des ER,
- Apporter des corrections de zonage : suppression de secteur Nt de la zone N, prise en compte de décisions de justice et identification graphique de bâtiments pouvant faire l'objet de restauration ou de changement de destination*, ...

* Le changement de destination envisagée par la modification n'a finalement pas été retenu au moment de l'approbation du PLU (confère chapitre « Choix non retenus suite à l'enquête publique »).

2.2 Choix de la procédure

La modification n°3 du PLU est la procédure retenue suite à la décision de la Commune de modifier les pièces règlementaires, écrites et graphiques, suivantes : le zonage, la liste des emplacements réservés et le règlement écrit.

Contrairement aux procédures de révision « générale » ou « à objet unique », la modification de droit commun est une procédure souple nécessitant :

- La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, aux Personnes Publiques Associées au titre des articles L 132-7 et L 132-9 du CU.
- Au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Département et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L.153-40.
- In fine, l'approbation du dossier sera proposée au Conseil Municipal après Enquête Publique, selon l'article L 153-43 du CU.

L'article L153-41 du code de l'urbanisme dispose:

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

La commune souhaitant, entre autres, positionner de nouveaux emplacements réservés et supprimer des secteurs Nt par un classement en zone N, entraînant une diminution des possibilités de construire, la procédure de modification de droit commun est la procédure adaptée à ces évolutions.

2.3 Pièces du PLU modifiées par la procédure

Le PLU approuvé comprend les pièces suivantes :

1. Rapport de présentation,
2. PADD et 4 « orientations particulières d'aménagement »,
3. Règlement, pièce écrite,
4. Règlement, pièces graphiques,
5. Annexes générales dont 5.1 « Liste des Emplacements Réservés ».

La modification de droit commun n°3 modifie le règlement écrit et graphique (documents 3 et 4), la liste des emplacements réservés (document 5.1) et les orientations particulières d'aménagement (incluses dans le document 2).

Ainsi le dossier de modification de droit commun comporte les pièces suivantes :

- Document n°1 : Exposé des motifs des modifications apportées,
- **Document n°2.1*** : Orientations particulières d'aménagement,
- Document n°3 : Règlement, « Pièce écrites », modifié,
- Document n°4 : règlement, « Pièces graphiques », modifié,
- Document n° 5.1 : Liste des emplacements réservés modifiée.

*** Remarque :** les orientations générales du PADD, document 2 du PLU approuvé, n'évoluent pas.

Sont ici extraites, dans le document 2.1, les 4 orientations particulières d'aménagement. Seules celles de la zone Aub du hameau de Masseboeuf évoluent dans le cadre de la modification de droit commun n°3.

3 Modifications des emplacements réservés

L'évolution des emplacements réservés concerne le règlement graphique (document 4) et la liste des ER (document 5.1) du PLU approuvé.

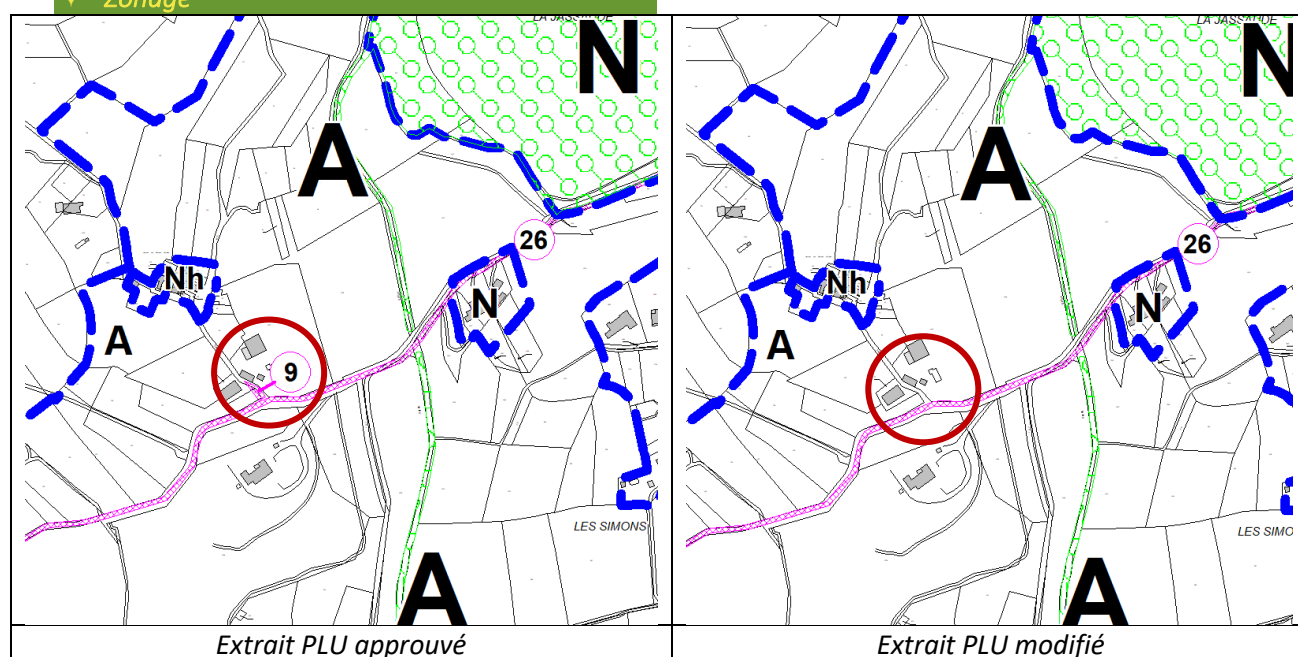
Le PLU modifié :

- Supprime les ER 9 et 24.
- Modifie l'ER 21.
- Crée l'ER 28.

3.1 Suppression d'emplacements réservés

📍 Emplacement réservé n°9

📍 Zonage



Justification : L'ER n°9 correspond à l'élargissement du chemin de Peybien. Cet élargissement a été réalisé. L'ER peut être supprimé.

📍 Liste des ER

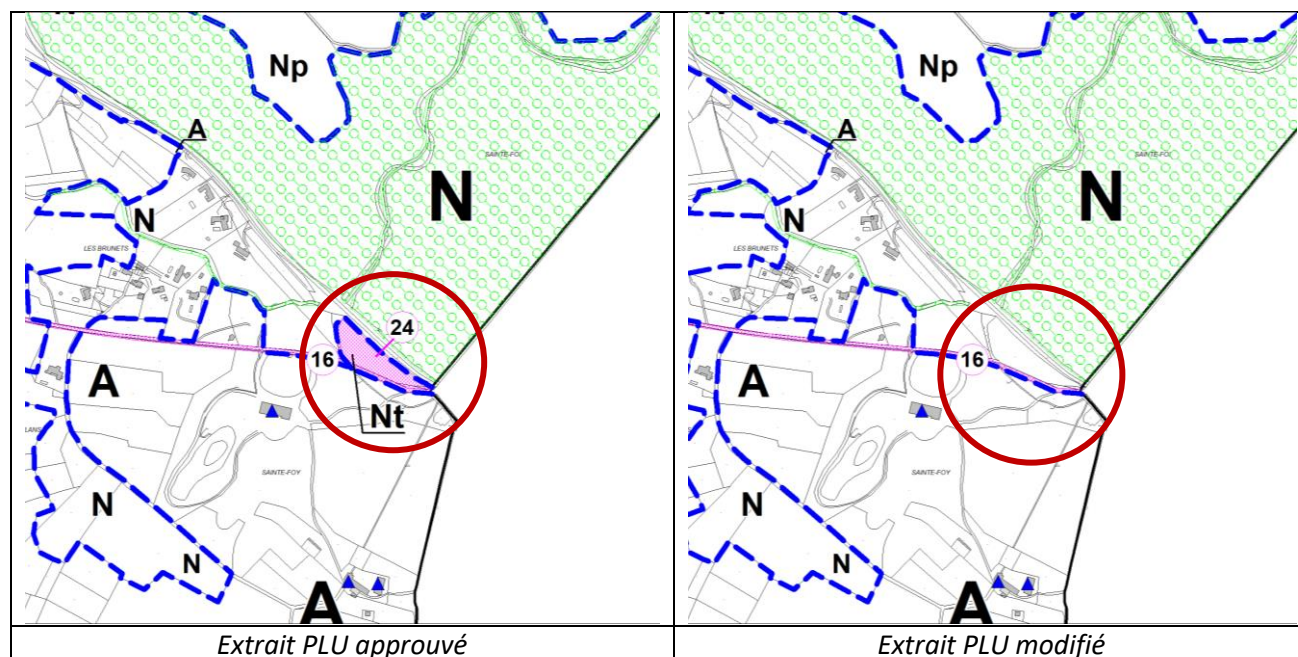
➤ PLU approuvé :

9	Élargissement chemin de Peybien	Commune	98 m ²
---	---------------------------------	---------	-------------------

➤ PLU modifié :

9	Non affecté		
---	-------------	--	--

© Emplacement réservé n°24



Justification : L'ER n°24 correspond à un projet touristique localisé dans un secteur Nt de la zone N. Ce projet a été abandonné par la commune, l'ER et le secteur Nt sont donc supprimés (confère chapitre « Modification des secteurs Nt »).

✦ Liste des ER

➤ PLU approuvé :

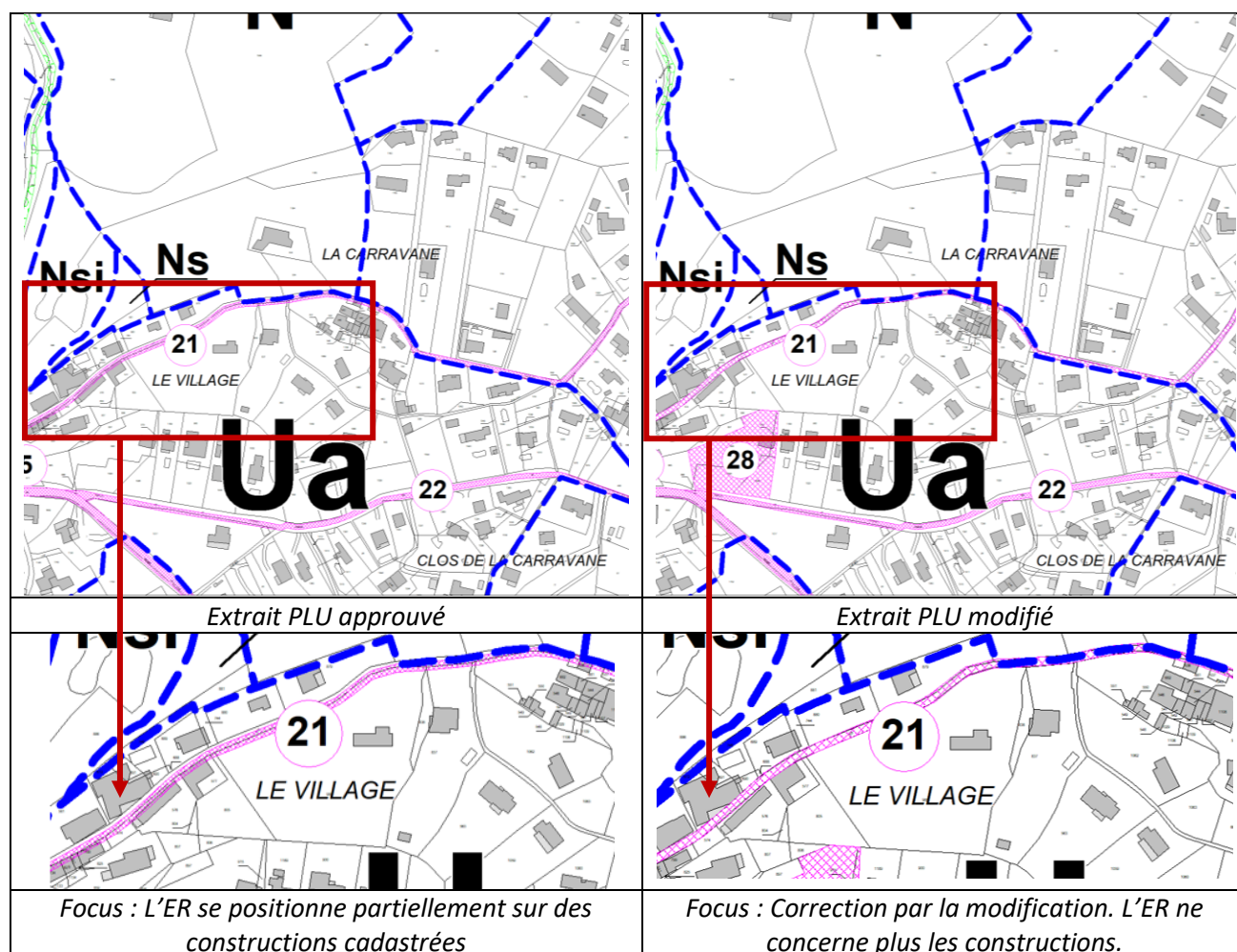
24	Aire d'accueil touristique	Commune	5 080 m ²
----	----------------------------	---------	----------------------

➤ PLU modifié :

24	Non affecté		
----	-------------	--	--

3.2 Modification de l'emplacement réservé n°21

☉ Zonage



Justification : L'ER n°21 correspondant à l'élargissement de la voie communale n°4, prend place au PLU approuvé sur des constructions cadastrées (visibles sur le focus ci-dessus). La modification corrige cette erreur matérielle en déplaçant le tracé de l'ER pour le faire correspondre au tracé de la voie communale à élargir sans « toucher » les constructions.

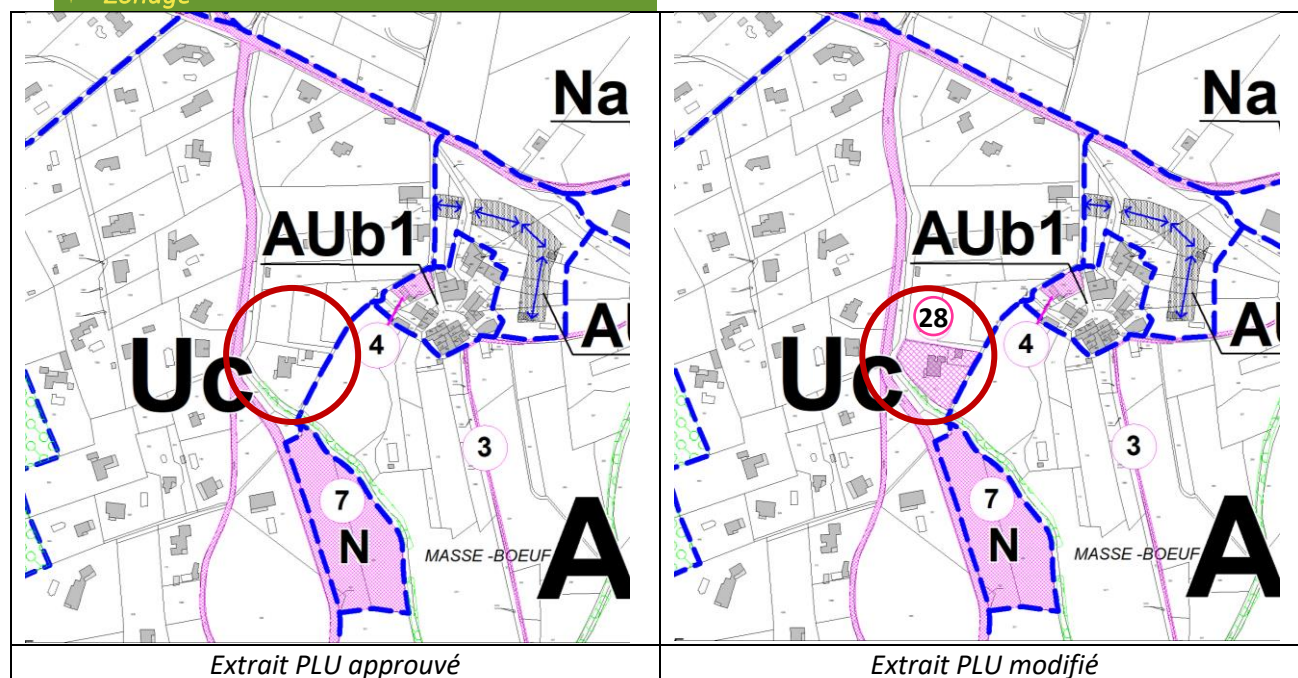
☉ Liste des ER

La liste des ER n'évolue pas pour cet ER n°21 entre le PLU approuvé et le PLU modifié (correction uniquement graphique).

3.3 Création d'emplacements réservés

⊙ Emplacement réservé n°28

✦ Zonage



Justification : Sur ce terrain localisé dans la zone Uc du PLU approuvé, la commune souhaite développer un projet communal de logements et/ou médico-social. Une construction est existante sur le terrain qui pourrait être support du développement du projet. La commune positionne par conséquent cet ER de 1783m² en vue de l'acquisition de la maison et du terrain.

✦ Liste des ER

▶▶ PLU approuvé :

Pas d'ER n°28 au PLU approuvé.

▶▶ PLU modifié :

28	Projet de logement participatif ou inclusif et activités de services, équipements publics ou d'intérêt collectif	Commune	1783 m ²
----	--	---------	---------------------

4 Restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

L'article L111-23 du code de l'urbanisme dispose : « 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. »

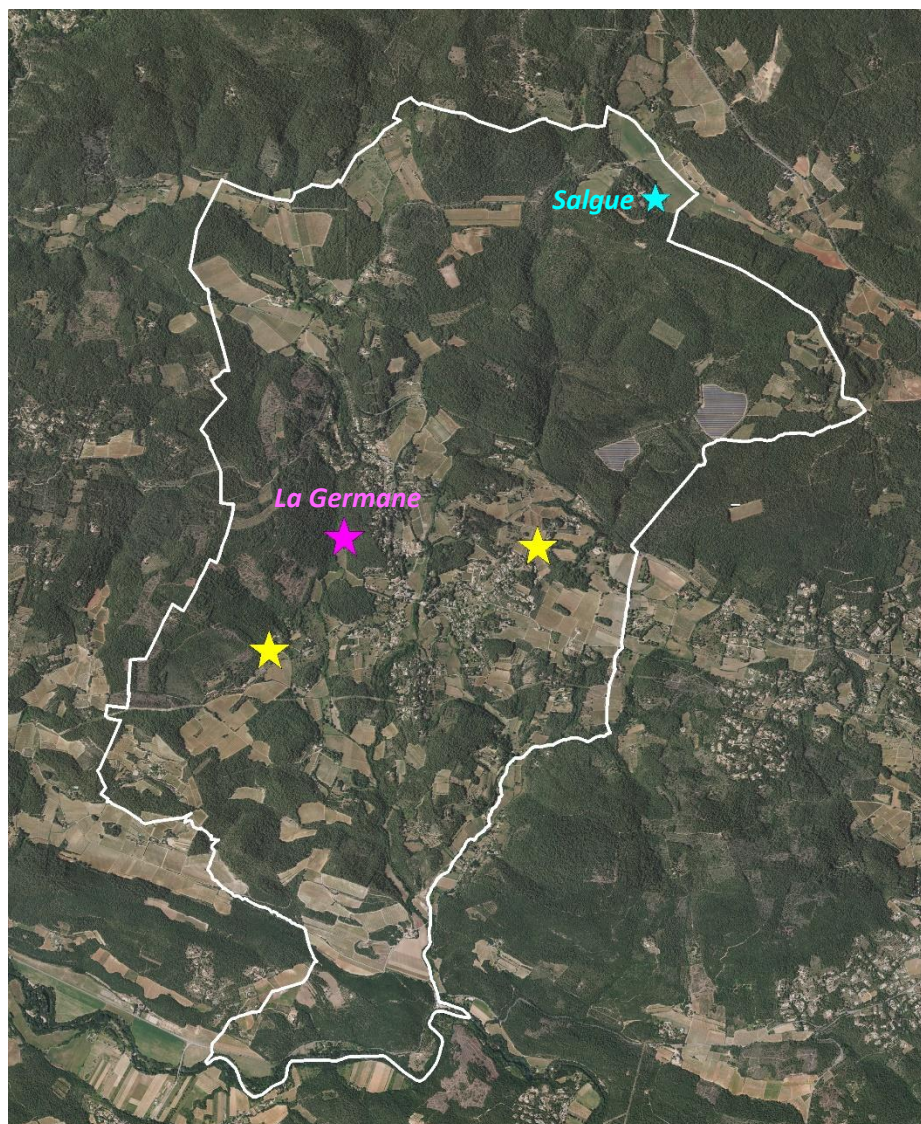
Le PLU approuvé compte trois bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs pouvant être restaurés :

- La Germane en zone N
- Les Castellans en zone N
- La Colle de la Buscaille en zone A.

Le PLU modifié,

- Supprime l'identification du bâtiment de la Germane,
- Identifie un nouveau bâtiment : Salgue,
- Maintient l'identification des bâtiments des Castellans et de la Colle de la Buscaille.

4.1 Localisation des bâtiments

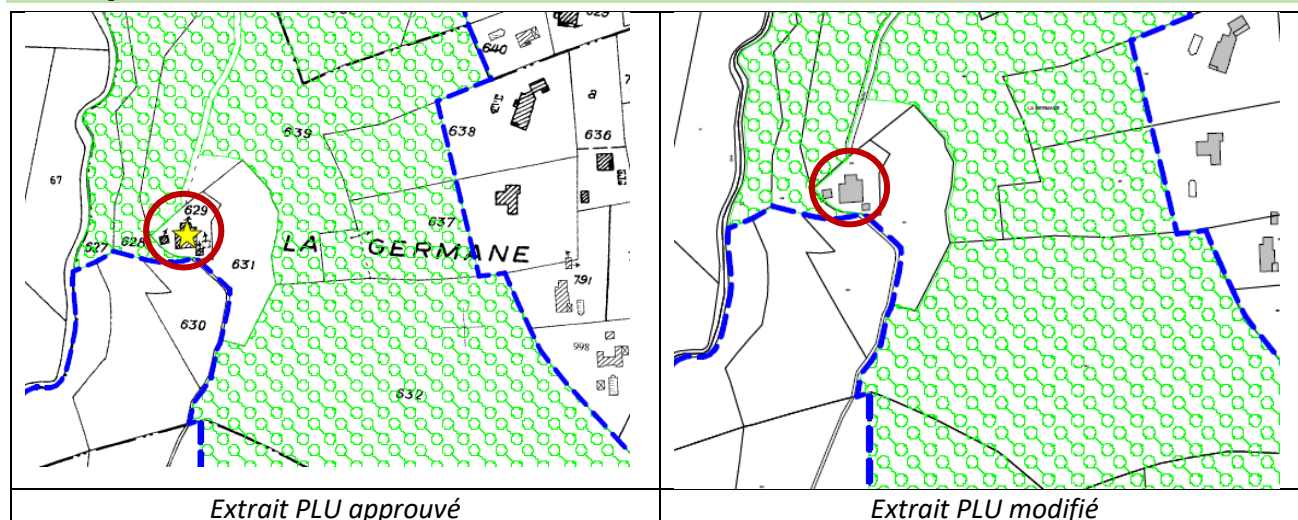


- ★ Identification maintenue
- ★ Identification supprimée
- ★ Identification créée

Localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'une restauration

4.2 Suppression de l'identification pour le bâtiment , lieudit la Germane

⊙ Zonage



⊙ Règlement : pièce écrite

La mention à ce bâtiment est supprimée de l'article N2 du règlement de la zone N.

✦ Article N2 du PLU approuvé

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 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 L.111-3 du code de l'urbanisme). Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage, en zone N : La Germane, Les Castellans.

✦ Article N2 du PLU modifié

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 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 L.111-3 du code de l'urbanisme). Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage, en zone N : ~~La Germane~~, Les Castellans.

⊙ Justification

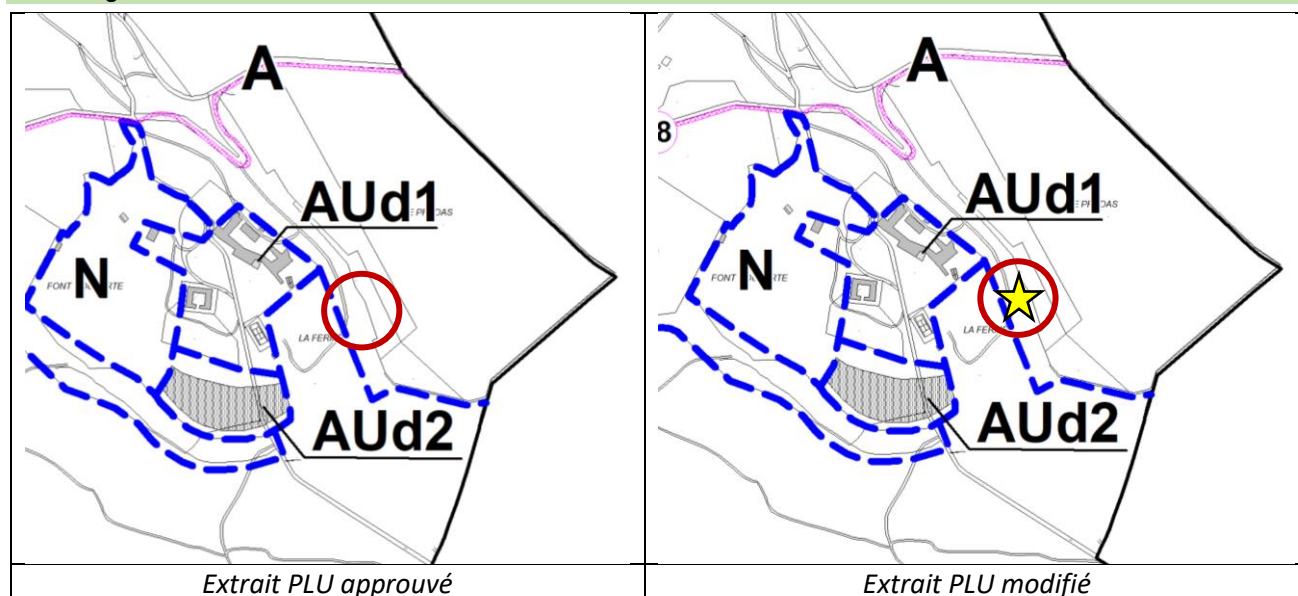
Par un déféré, enregistré le 27 décembre 2019, le Préfet du Var demande au juge des référés d'ordonner, sur le fondement des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, la suspension de l'exécution de la décision du 13 août 2019 par laquelle le maire de Saint Antonin du Var a accordé un permis de construire en vue de la restauration du bâtiment sur le terrain sis au lieudit « la Germane », identifié par le PLU approuvé.

Le tribunal administratif de Toulon a ordonné, en date du 14 janvier 2020 (ordonnance n°1904533), la suspension de la décision d'accorder le permis de construire pour la restauration du bâtiment, sur la base de la non justification de l'existence légale du bâtiment et sur son caractère de « ruine » par opposition à « bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs » qui pourrait permettre une reconstruction.

Suite à cette décision, le permis de construire ne pourra pas être accordé, l'identification du bâtiment est donc supprimée du PLU par la modification.

4.3 Ajout de l'identification pour le bâtiment lieudit Salgues

⊙ Zonage



⊙ Règlement : pièce écrite

La mention à ce bâtiment est ajoutée dans l'article A2 du règlement de la zone A.

✦ Article A2 du PLU approuvé

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 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 L.111-3 du code de l'urbanisme). Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage. En zone A, le bâtiment concerné se situe à La Colle de la Buscaille.

✦ Article A2 du PLU modifié

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 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 L.111-3 du code de l'urbanisme). Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage. En zone A, ~~le bâtiment concerné se situe~~ les bâtiments sont situés à La Colle de la Buscaille ~~et au château de Salgues~~.

⊙ Justification

Le bâtiment identifié par le PLU modifié est une ancienne fabrique de tomettes, datant de 1817, situé à proximité du Château de Salgues et des bâtiments qui lui sont liés.

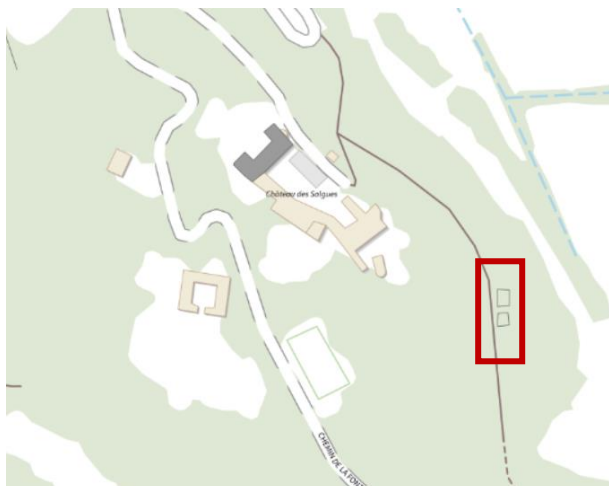
D'une superficie de 870 m² d'emprise au sol, le bâtiment est accessible par un chemin existant.

Ce bâtiment présentait une hauteur de 4 à 8 mètres et sa façade était composée de pierres et de briques en argile. La toiture était en tuiles provençales (toiture totalement disparue).

Le bâtiment présente de grands volumes.

Aujourd'hui, il reste de ce bâtiment l'essentiel des murs porteurs (plus de 25 murs sont encore présents). Certaines ouvertures ont été préservées. Elles sont larges et hautes en lien avec l'usage initial du bâtiment. Des parties voutées sont bien conservées.

Ce bâtiment identifié par le PLU modifié est situé en zone Agricole. Après restauration en respectant ses caractéristiques, les volumes permettront le stockage de matériel agricole en lien avec l'exploitation du domaine de Salgues.



Localisation du bâtiment sur fond IGN



Localisation du bâtiment sur fond photo-aérienne



Photographies de l'état actuel du bâtiment, avec vues sur les caves voutées et les ouvertures.

5 Suppression de secteurs Nt de la zone N

Outre les évolutions justifiées précédemment : Emplacements réservés, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et bâtiments pouvant être restaurés ; la modification de droit commun n°3 modifie le zonage des secteurs Nt du PLU approuvé.

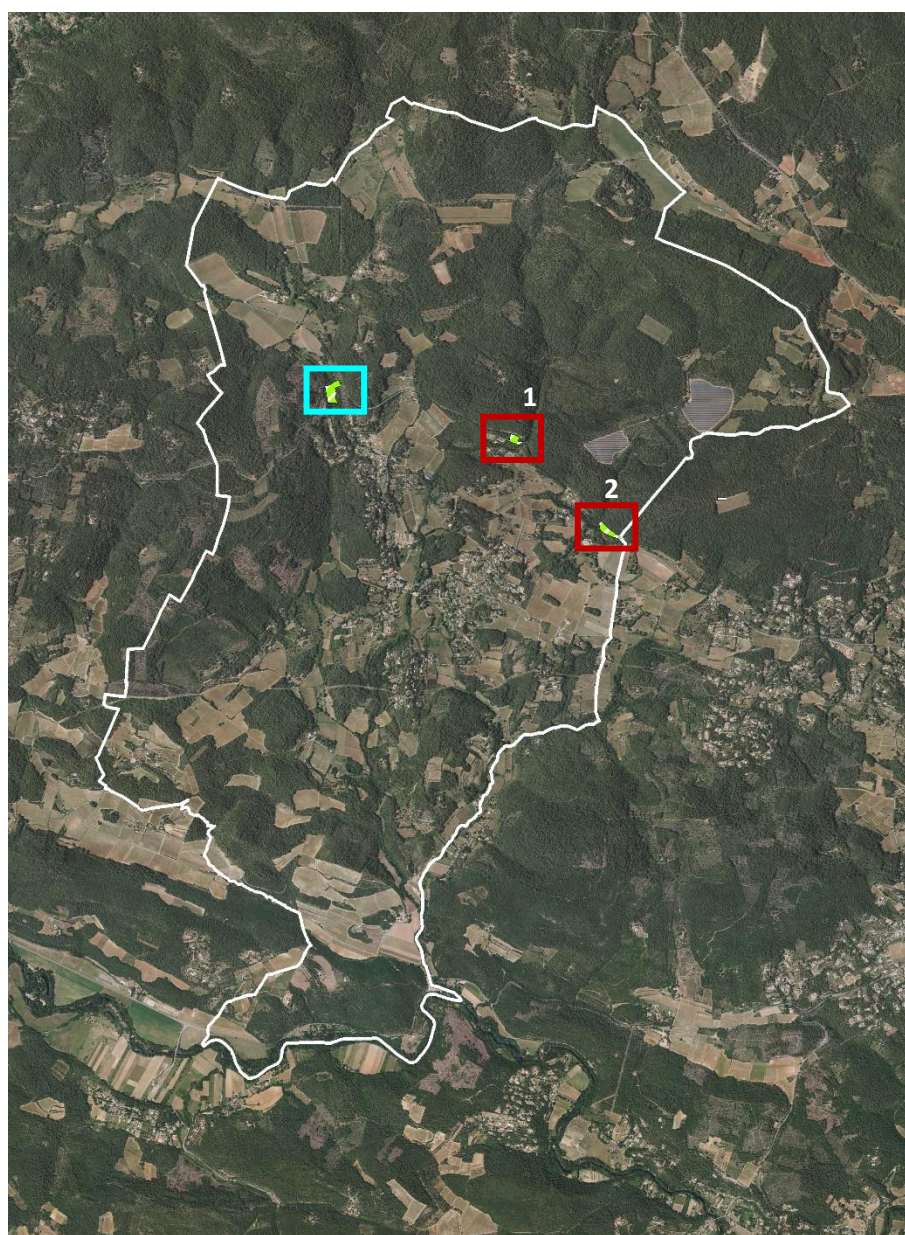
Le PLU approuvé compte trois secteurs Nt de la zone N, destinés à l'accueil touristique.

Dans ces secteurs, le PLU approuvé autorise uniquement :

- les constructions nécessaires au développement d'activités touristiques telles que : accueil touristique, aire naturelle d'accueil de camping-car, buvette....
- Par secteur, une surface de plancher maximale de 100 m².

La modification de droit commun supprime deux de ces secteurs.

5.1 Localisation des secteurs Nt



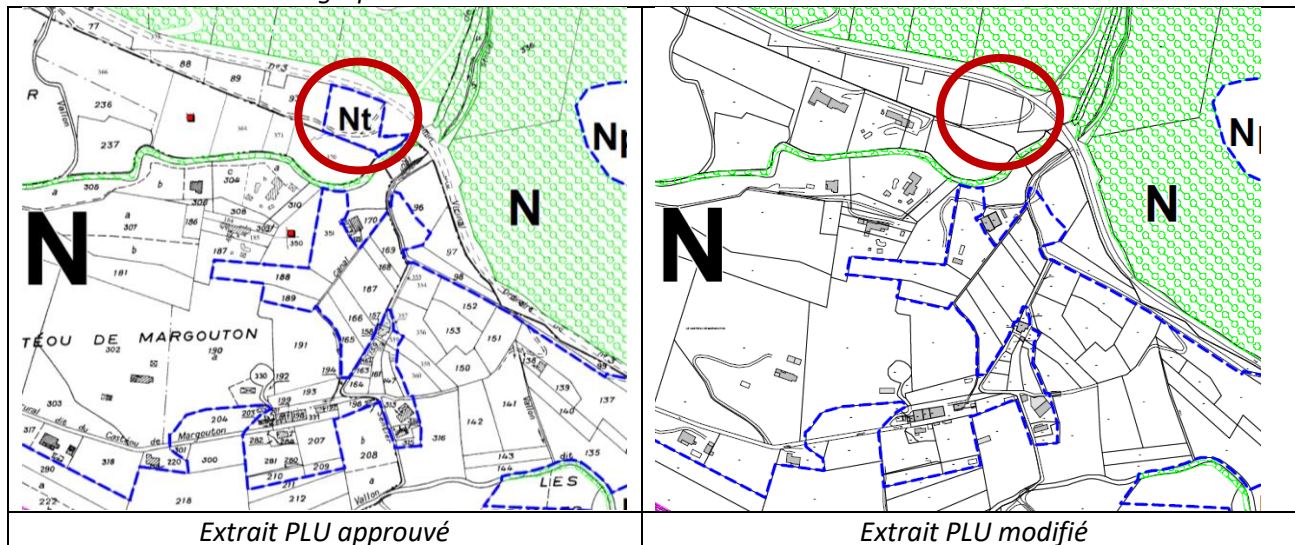
Localisation des secteurs Nt supprimés par la modification de droit commun n°3.

Localisation du secteur Nt maintenu.

Localisation des secteurs Nt.

5.2 Zonage

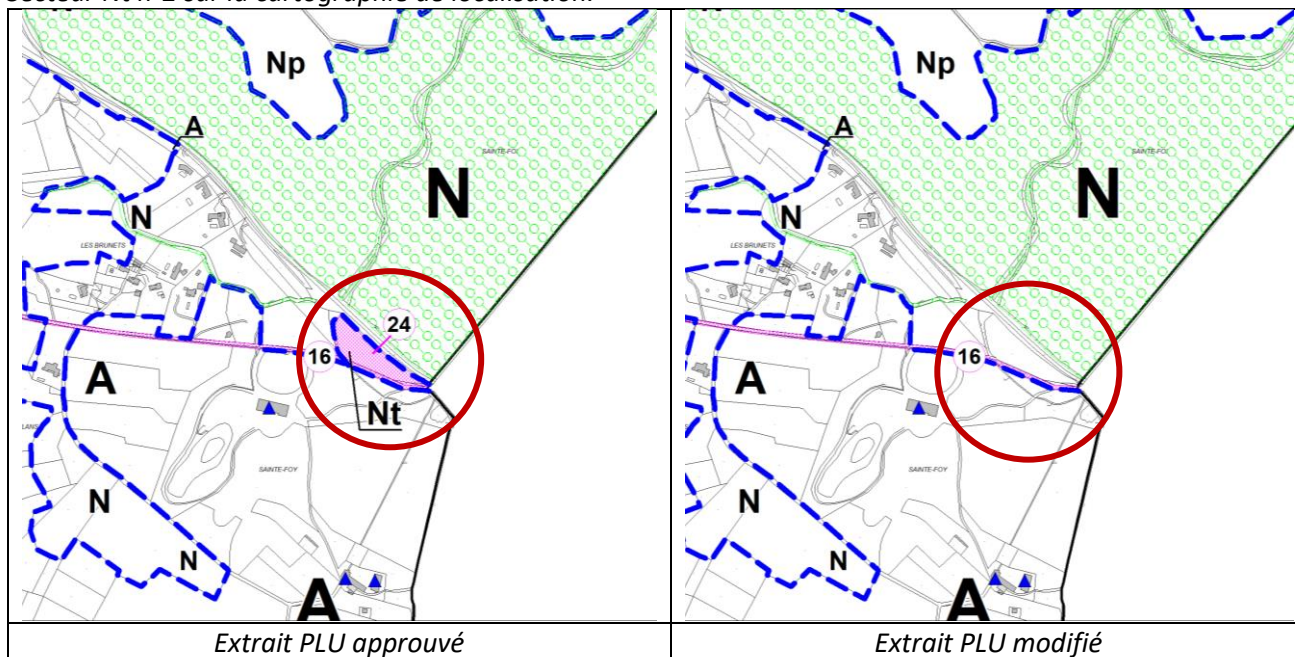
Secteur Nt n°1 sur la cartographie de localisation



Superficie du secteur Nt supprimé : 3600 m²

Reclassement en zone N : 3600 m²

Secteur Nt n°2 sur la cartographie de localisation.



Superficie du secteur Nt supprimé : 5900 m²

Reclassement en zone N : 5900 m²

5.3 Justification

Les deux secteurs Nt correspondent à des secteurs de projet d'aménagements touristiques qui ont été abandonnés par la commune pour des motifs tant économiques (cout d'acquisition de l'ER 24) que techniques (défense incendie en particulier). Pour le secteur maintenu, le projet n'est pas réalisé, car en phase de réflexion.

Il s'agit des seules évolutions de zonage du PLU modifié.

5.4 Superficies des zones du PLU avant et après modification

Zones	<i>Superficie PLU approuvé</i>	<i>Superficie PLU modifié</i>	Evolution entre PLU approuvé et PLU modifié
U	83 ha	83 ha	Pas d'évolution
1AU	6,3 ha	6,3 ha	Pas d'évolution
2AU	0	0	Pas d'évolution
A et ses secteurs	770 ha	770 ha	Pas d'évolution
N et ses secteurs	905,7 ha <i>Dont Nt : 1,9 ha</i>	905,7 ha <i>Dont Nt : 1 ha</i>	Déclassement de 0,9 ha de Nt en N

Superficie communale : 1765 ha

6 Modifications du règlement, pièce écrite

6.1 Synthèse des évolutions du règlement

Titre I : Dispositions générales	
Article 1 : préambule	X corrigé
Article 2 : Champ d'application territorial du Plan	
Article 3 : Portée générale du règlement	
Article 4 : Structure du règlement	
Article 5 : Division du territoire en zones	
Article 6 : Rappels	X complété
Article 7 : Gestion des eaux pluviales	X créé
Article 8 : Application de l'article L253-7.1 du code rural et de la pêche maritime	X créé

Titres II, III, IV et V : Dispositions spécifiques aux zones du PLU (U, AU, N et A)											
Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
Caractère de la zone						X			X		
1										X	
2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5											
6											
7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
8	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9	X	X	X	X	X	X	X	X			
10									X	X	
11	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
12	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
13	X	X	X	X		X	X	X			
14											
15											
16											

Titre VI: Annexes au règlement	
1 : Critère de définition de l'exploitation agricole	X modifiée
2 : Méthode de calcul des hauteur	
3 : Schéma explicatifs de l'article 13	
4 : Schéma explicatif « emprise au sol »	X modifiée
5 : AP voies bruyantes	X modifiée
6 : Lexique	X modifiée
7 : Doctrine MISEN	X créée
8 : Carte des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement	X créée
9 : AP RDDECI	X créée
10 : AP OLD	X créée
11 : Schéma aires de retournement et recommandations du SDIS en matière d'accessibilité	X créée
12 : AP protection contre la dérive de produits phytosanitaires	X créée

AP : arrêté préfectoral

Dans la suite de ce chapitre les éléments du PLU approuvé supprimés sont identifiables en « ~~rouge, barré~~ », les ajouts et reformulations en « **rouge** ».

6.2 Modifications apportées aux Titre I : dispositions générales.

⊙ Modification de l'article 1 « Préambule »

Article 1 des DG : modifié

Article 1 : Préambule

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur **au 15 octobre 2014**.

Justification :

Le code de l'urbanisme est régulièrement modifié. La procédure de modification prend en compte les évolutions du code de l'urbanisme, intervenues depuis 2014. Pour éviter toute ambiguïté, seule la mention au « *code de l'urbanisme en vigueur* » est maintenue.

⊙ Modification de l'article 6 « Rappels »

L'article 6 des dispositions générales constitue une liste de rappels réglementaires qui ont pour vocation de rappeler certaines obligations que le pétitionnaire doit prendre en compte. Il s'agit d'apporter une information.

La modification de droit commun n°3 est l'occasion de rappeler que le PLU doit être respecté, que le débroussaillage est obligatoire, que le défrichement peut être soumis à demande d'autorisation, voire à étude d'impact et que des arrêtés d'alignement sont nécessaires pour l'implantation de clôtures en bordure de routes départementales.

De plus, à la demande des personnes publiques associées à la procédure un rappel sur les dérogations aux règles du PLU (implantation, emprise et hauteur) pour la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur est ajouté.

Modification de l'article 6 des DG

■ Autorisations d'urbanisme

- Tout projet d'aménagement ou de travaux doit respecter les règles du PLU, même s'il n'est pas soumis à une autorisation d'urbanisme. Avant de commencer des travaux, il convient de consulter le PLU, voire de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux.

■ Le débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles ~~L.322-3 et L.322-7~~ L131-10 et suivants du nouveau code forestier. ~~de plus pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillage fixées par arrêté préfectoral, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé du 30 mars 2015 en annexe du règlement.~~
- Les Obligations Légales de Débroussaillage s'appliquent sur une profondeur de 50 mètres autour des habitations, constructions, ou autres équipements de toute nature, et cela, même si la zone à débroussailler se situe sur la propriété du voisin.

■ Le défrichement

- Le défrichement ; opération volontaire entraînant directement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière » est soumise à autorisation.
- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.
- La carte des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement annexée au présent règlement indique les zones où les terrains privés ne sont pas concernés par une autorisation de défrichement (zones NON colorisées en vert). Pour les zones colorisées en vert, il convient de demander confirmation à la DDTM du Var via leur site internet (confère annexe du règlement).

■ Arrêté d'alignement

- En bordure de Route Départementale, l'implantation des clôtures ou de constructions, autorisées par le règlement du PLU, devra être précédée d'une demande d'alignement et fera ainsi l'objet d'un arrêté individuel d'alignement à demander au Conseil Départemental du Var.
- La commune de Saint Antonin du Var n'est pas dotée d'un plan d'alignement.

■ Isolement acoustique des bâtiments à construire

- ~~L'intégralité de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du Var est reportée aux annexes du~~
L'Arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sous gestion du conseil départemental du Var au présent règlement.

■ Dérogation aux règles d'implantations, d'emprise au sol et de hauteur pour l'isolation par l'extérieur

Pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation sont autorisés des travaux d'isolation des façades et de surélévation respectant le code de l'urbanisme et en particulier les articles suivants :

L'article R152-6 du code de l'urbanisme dispose :

« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

L'article R152-7 du code de l'urbanisme dispose :

« La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »

L'article R152-8 du code de l'urbanisme dispose

« La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme ».

◎ Création de l'article 7 « gestion du pluvial »

Le PLU approuvé dispose d'une règle dans l'article 4 « *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement* » de chaque zone, indiquant que les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers des canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et qu'un bassin de rétention pourrait être exigé.

Le constat actuel est que les pluies torrentielles ne sont plus une exception. Les problèmes de ruissellement et les conséquences qu'ils entraînent doivent être pris en compte dans le PLU. Ce que ne permet pas la rédaction actuelle de la règle de gestion du pluvial du PLU approuvé.

En effet, au fil des années, les pétitionnaires ont dû augmenter le dimensionnement des gouttières et des descentes d'eaux pluviales, et les collectivités ont développé (quand elles le pouvaient techniquement et financièrement) des réseaux ou des bassins de récupération des eaux pluviales. Mais dans la très grande majorité des cas, la solution « tout tuyau » ne fonctionne plus.

On constate, année après année, les dégâts causés par le ruissellement, la saturation des réseaux et les inondations à répétition : gérer l'eau de pluie en aval ne suffit plus. Non seulement les installations n'absorbent plus les intempéries exceptionnelles, mais elles coûtent de plus en plus cher aux aménageurs comme aux collectivités.

Pour chaque projet d'aménagement, la solution envisagée par la commune et l'intercommunalité consiste à effectuer une gestion durable des eaux de pluie. La tendance doit se diriger dans le sens de la création de « villes poreuses » (au sens propre) plus que de terrains imperméables et bétonnés.

Aussi, le règlement du PLU modifié impose désormais, en dispositions générales, un article détaillant les règles à respecter afin de prendre en compte la gestion du pluvial en amont => à la parcelle (à partir de 50m² d'emprise imperméabilisée).

Les incidences seront à terme positives ; elles porteront sur :

- Moins de ruissellement en surface = moins de risque d'inondation ;
- Diminution des coûts d'entretien et de réaménagement des réseaux d'assainissement ;
- Moins de pollution et de contamination des eaux et des nappes ;
- Régénération du cycle naturel de l'eau ;
- Filtration des eaux et nettoyage des nappes phréatiques ;
- Maintien de la biodiversité des milieux aquatiques ;
- Limitation des îlots de chaleur l'été et lors des épisodes de canicules ;
- Amélioration du cadre de vie urbain par la préservation de jardins et d'espaces verts.

L'article 7 des dispositions générales créé par la modification de droit commun répond aux échanges sur la gestion du pluvial entre la commune, l'agglomération DPVA, la Chambre d'agriculture (exception de compensation pour les bâtiments techniques agricoles) et le Département (service routes).

A la demande de l'ARS, le règlement précise que le système de récupération des eaux de toiture pour l'arrosage du jardin doit être hermétique aux insectes (prise en compte du risque vectoriel/moustiques).

A noter que cet article et les obligations qu'il impose concernent toutes les zones du PLU. L'article fait l'objet d'une mention dans les articles 4 de chaque zone (U, AU, N et A).

✦ Article 7 créé par la modification

Définition :

- Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
- Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables (coefficient d'imperméabilisation de 50%).
- Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
- Les restanques existantes et leurs murs de pierres doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée pour maintenir leur contribution à la limitation des ruissellements pluviaux.
- Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir, en plus du système d'infiltration/rétention, un dispositif de récupération des eaux de toiture, hermétique aux insectes, à destination de l'arrosage de jardin.

Compensation à l'imperméabilisation

- Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. Dans l'attente d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales précisant les modalités de compensation secteur par secteur, les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 120 litres par m² imperméabilisé.
- Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :

$$(\text{Surface imperméabilisée nouvellement créée en m}^2 \times 120 \text{ litres}) / 1000 = \text{Volume de rétention en m}^3$$
- L'orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.

Conception des ouvrages de compensation

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d'infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.
- De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.
- Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elle participe à la rétention du pluvial.
- Les ouvrages d'infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
- Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
- A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).
- Dans ce cas les ouvrages créés devront être dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par la voirie et les espaces communs ainsi que les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot. La compensation des lots pourra être intégrée à la compensation des espaces communs ou réalisée à la parcelle.

- Le ou les bassins de rétention et rejets de fuite des voiries et espaces communs devront être schématisés dans le projet, objet du permis d'aménager, et dans le cas d'un bassin de rétention aérien, celui-ci devra être aménagé en aire paysagère ou aire de jeu.
- Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var et version 2022 annexée au présent règlement).

Evacuation des eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales devront être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention/infiltration à la parcelle correctement dimensionnés. Le débit de fuite de ces dispositifs de rétention/infiltration pourra rejoindre le réseau pluvial lorsqu'il existe (caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet).
- Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Application et exceptions

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), sauf aux bâtiments techniques agricoles et à leurs extensions.
- Dans ce cas, le système de compensation à l'imperméabilisation est détaillé dans la demande d'autorisation déposée (localisation sur plan masse et note de calcul dans la notice technique).
- Elles s'appliquent également aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y compris les la création d'accès, voirie et aires de stationnement privés. Ne sont pas concernés les aménagements communaux ou départementaux.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures à **50 m²** sont dispensés de compensation.

⊙ *Création de l'article 8 « application de l'article L253-7.1 du code rural et de la pêche maritime »*

L'arrêté Préfectoral du 15 mars 2017 est annexé au règlement du PLU. Cet article des dispositions générales rappelle le contenu de cet arrêté, qui précise les mesures de protections à mettre en œuvre pour tout projet d'Etablissement Recevant du Public (ERP) sensible limitrophe à des espaces recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (espaces agricoles cultivés ou pouvant être cultivés).

Article 8 créé par la modification

Article 8 : Application de l'article L253-7.1 du code rural et de la pêche maritime

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au présent règlement)

6.3 Modifications apportées aux articles 2 de toutes les zones

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Article 2 de toutes les zones : ajout d'un rappel

■ Rappels :

→ Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.

Justification :

Il s'agit ici de s'assurer que le pétitionnaire prendra connaissance du titre I du règlement « dispositions générales » qui contient des informations et dispositions dont la prise en compte est indispensable (par exemple la gestion du pluvial).

6.4 Modifications apportées aux articles 3 de toutes les zones

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Article 3 de toute les zones : reformulation et précision

- ~~Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.~~
- Les voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (confère schéma en annexe du règlement). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménager, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

Justification :

Afin d'harmoniser la règle pour les voies publiques et privées, les deux types de voies sont désormais règlementées de la même manière quand celles-ci se terminent en impasse. La sécurité publique et la circulation des véhicules de type « camion de pompiers » ou « camion benne à poubelle » doivent être possibles sur tout le territoire. Pour cela, les impasses de plus de 50 mètres doivent être équipés d'aire de retournement répondant aux caractéristiques des véhicules de secours et d'incendie (SDIS) de 19 Tonnes. Les schémas des différents types d'aires de retournement (en rond et en « T ») sont désormais annexés au règlement (création de l'annexe 11 du règlement).

Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité ont également été ajoutées en annexe du règlement suite à la demande des services de l'Etat (avis DDTM sur le projet de modification du PLU). Ce point est ajouté dans les rappels de l'article 3 de chaque zone.

6.5 Modifications apportées aux articles 4 de toutes les zones

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
4	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

☉ Gestion du pluvial

Article 4 de toute les zones : renvoi aux dispositions générales

❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.
- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Justification :

Comme précisé dans le chapitre « *Modification apportées au Titre I : Dispositions générales* », les dispositions concernant le pluvial sont développées dans les dispositions générales (création de l'article n°7 des DG). Les articles 4 de toutes les zones du PLU sont modifiées afin qu'ils renvoient à ce nouvel article 7.

⊙ Réseau de distribution et d'alimentation, citernes

Article 4 de toute les zones : reformulation et précision

■ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
 - soit enterrées ;
 - soit disposées à l'intérieur des constructions.
 - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

Capacité de stockage de la cuve	Distance entre la cuve et les bâtiments
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

Justification :

Les dispositions concernant les citernes de gaz, de gasoil et de récupération des eaux pluviales sont reformulées. En particulier, « citerne de gasoil » est remplacée par « cuve de fioul » et une distance entre les bâtiments et les cuves est réglementée en fonction de la capacité de la cuve. Il s'agit ici d'un rappel de l'arrêté du 1er juillet 2004 fixant les règles techniques et de sécurité applicables au stockage de produits pétroliers dans les lieux non visés par la législation des installations classées, ni la réglementation des établissements recevant du public.

⊙ Réseau de distribution et d'alimentation, citernes

Article 4 de toute les zones : Rappel de la réglementation

▣ Gestion du risque incendie

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

Justification :

Il s'agit ici d'un rappel concernant la prise en compte et la gestion du risque incendie par application du RDDECI. L'arrêté préfectoral approuvant le RDDECI est annexé au règlement du PLU modifié.

6.6 Modification des articles 4 des zones AUd, N et A : eau potable

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
4								X	X	X	

Article 4 du règlement de la zone AUd du PLU approuvé

- Les constructions ou installations autorisées à l'article AUd2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article 4 du règlement des zone A et N du PLU approuvé

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article 4 du règlement des zones AUd, N et A du PLU modifié

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installation doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés et dans les conditions de respect de la réglementation sanitaire applicable, à savoir :
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, ETC.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) ;
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

Justification :

Les zones U et AU doivent être raccordées à l'eau potable. Le PLU approuvé « incite » à la réalisation de forage/captage en zone AUd2.

Le PLU modifié précise que les habitations doivent être raccordées au réseau d'eau en zone AUd, N et A lorsque c'est possible. Il rappelle également les obligations en matière d'alimentation en eau (conformité, autorisation préfectorale, ...) sur la base de la rédaction proposée par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

6.7 Modification des articles 13: pour prise en compte des plantes allergisantes

Les articles 13 de toutes les zones (hormis Np dédié au parc solaire existant) sont complétées par une recommandation issue de l'avis de l'ARS pour limiter la plantation de plantes fortement allergisantes.

☉ Article 13 de toutes les zones (sauf Np)

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
13	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Article 13 de toute les zones (hors Np) : création de la règle (recommandation)

- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.

6.8 Modifications apportées aux règles d'implantation des constructions

Les articles 7 « *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » et 8 « *implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière* » sont reformulés et complétés pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, en particulier pour les annexes et piscines et pour permettre d'harmoniser l'implantation des constructions sur le territoire afin de faciliter l'intégration des constructions et limiter les éventuels conflits d'usages et de voisinage (exemple : nuisance éventuelle des piscines si positionnées en limite séparative).

☉ Article 7 de toutes les zones (sauf Np)

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Article 7 de toute les zones (hors Np) : création de la règle

- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.

Justification :

L'article 7 « *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » est complété dans toutes les zones (hormis la zone Np dédiée au parc solaire existant) par une disposition permettant de protéger les personnes contre la dérive éventuelle de produits phytosanitaires depuis les espaces agricoles vers les espaces « habités ». Cette disposition fait écho à l'arrêté préfectoral annexé au règlement du PLU qui concerne uniquement les Etablissement Recevant du Public sensible.

Toute nouvelle construction doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite séparative si celle-ci est contiguë d'une zone agricole (cultivée ou non) ou d'une parcelle cultivée (quel que soit son zonage au PLU). Cette marge de recul est végétalisée pour créer une haie antidérive de produits phytosanitaires.

Remarque : Dans la zone agricole, une exception est introduite pour les bâtiments techniques agricoles.

Article 7 de la zone A : « Lorsque la limite séparative est contiguë à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction (à l'exception des bâtiments techniques agricoles) respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive ».

☉ Article 7 des zones U (hors Ue) et AUc, ainsi que les zones A et N

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
7	X	X	X	X			X		X	X	

✦ Article 7 de la zone Ua du PLU approuvé

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées **en limite séparative ou à au moins 4 mètres** des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
 - Les annexes en limites séparatives.
 - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✦ Article 7 des zones Ub, Uc, Ud et AUc du PLU approuvé

- Les constructions nouvelles, doivent être implantées **à 4 mètres des limites séparatives**.
- Les piscines couvertes ou non doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✦ Article 7 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, AUc, N et A du PLU modifié

- Les **constructions**, y compris les bassins des piscines doivent être implantées **à au moins 4 mètres des limites séparatives**.
- Cette disposition ne s'applique pas **aux annexes** des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives, à la double condition suivante :
 - dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère,
 - aucune ouverture n'est créée à moins de 4 mètres de la limite séparative.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification :

Dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud, zones à vocation principale résidentielle, ainsi que dans la zone AUc du hameau de Mentone, le règlement du PLU approuvé présente une différence de règle d'implantation entre la zone Ua qui autorise l'implantation en limite séparative des constructions (sauf les piscines) et les zones Ub, Uc et Ud qui imposent une implantation à 4 mètres pour toutes les constructions.

La modification du PLU vient :

- Harmoniser la règle dans ces zones « résidentielle » du PLU en précisant que l'implantation des constructions, y compris les bassins de piscines doivent s'implanter « **à au moins 4 mètres** » des limites séparatives (et non pas « **à 4 mètres** »)
- Apporter de la souplesse pour les annexes à l'habitation, qui peuvent dans toutes les zones s'implanter librement par rapport à la limite séparative, sous condition de respecter une hauteur de maximum 3,5 mètres si elle est située à moins de 4 mètres de la limite séparative et que ne soit pas créée d'ouverture dans cette bande de 4 mètres, afin de ne pas créer de vue chez le voisin.

La modification harmonise également le règlement pour les constructions autorisées en zone A et N et en particulier les annexes des habitations qui peuvent s'implanter dans les mêmes conditions que dans les zones U et AUd. A noter que la hauteur des annexes en zones A et N autorisée dans la bande des 4 mètres depuis les limites séparatives est limitée à 3 mètres, en cohérence avec l'article 10 « *hauteur* » de ces deux zones.

Remarque pour la zone N : la modification introduit une exception à la règle d'implantation à minimum 4 mètres depuis la limite séparative, pour autoriser, l'extension des constructions existantes, jumelées ou en bande qui jouxtent la limite séparative.

☉ Article 7 de la zone Ue

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
7					X						

Article 7 de la zone Ue modifié

Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques. Le cas échéant, ces nouvelles constructions doivent permettre l'adossement d'autres constructions en laissant les murs pignons correspondants sans ouvertures.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - ▶ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ▶ Aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, **annexes dont** piscines et pool-house ;
 - ▶ Toutefois, les **bassins des** piscines doivent s'implanter à minimum 1 mètre des limites séparatives.

Dans le secteur Uec :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - ▶ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ▶ Aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, **annexes dont** piscines et pool-house ;
 - ▶ Toutefois, les **bassins des** piscines doivent s'implanter à minimum 1 mètre des limites séparatives.

Justification :

Dans la zone Ue (scindée en 3 secteurs Uea, Ueb et Uec) qui représente la délimitation d'espaces situés au cœur du village, voués au renouvellement urbain et à la création d'une greffe villageoise où la mixité des fonctions et des formes urbaines est à favoriser, la règle d'implantation du PLU approuvé n'évolue qu'à la marge pour permettre, comme dans les autres zones U, aux annexes de s'implanter librement.

Remarque : le recul des piscines par rapport aux limites séparatives n'évolue pas pour la zone Ue (1 mètre). La configuration de la zone Ue et la forme urbaine recherchée ne permettent pas d'harmoniser le recul des piscines avec les autres zones résidentielles du territoire (4 mètres).

⊙ Article 7 de la zone AUd

Zones concernées par la modification :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
7								X			

Article 7 de la zone AUd modifié

En secteur AUd1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

En secteur AUd 2 :

- Les constructions doivent s'implanter au sein des emprises maximales des constructions définies au plan.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.
- Les bassins de piscines couverts ou non peuvent être implantés hors des emprises maximales des constructions définies au plan, et doivent respecter un recul de minimum 4 mètres des limites séparatives.

Justification :

La zone AUd2 correspond à l'extension du hameau de Salgues. Cette zone dispose d'emprises maximales des constructions portées au documents graphiques du PLU approuvé.

La modification du PLU apporte, comme pour les autres zones dédiées à l'habitat, de la souplesse pour l'implantation des annexes, qui peuvent désormais prendre place en dehors des emprises maximales et en limites séparatives.

Une condition de recul de 4 mètres est ajoutée pour l'implantation des piscines.

⊙ Article 8 de toutes les zones du PLU

Zones concernées par la modification du titre de l'article 8 :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
8	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Remarque: pour toutes les zones du PLU, le titre de l'article 8 du règlement du PLU approuvé « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* » est remplacé par « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière* » au PLU modifié.

La notion d'« *unité foncière* » est définie dans le lexique annexé au règlement du PLU et est réglementaire, contrairement au terme « *propriété* ».

Outre le changement de l'intitulé de cet article, les dispositions des articles 8 des zones AUb, AUc, AUd et Np n'évoluent pas dans le cadre de la modification.

Sont présentées ci-après les évolutions des articles 8 pour les zones U, A et N.

Les articles 8 des zones Ua, Ub, Uc, Ud et N du PLU approuvé ne sont pas réglementés.

Seuls les articles 8 des zones Ue et A sont réglementés au PLU approuvé.

Zones concernées par la modification des dispositions de l'article 8 :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
8	X	X	X	X	X				X	X	

✦ Article 8 des zones Ua, Ub, Uc et Ud modifié

■ ~~Cet article n'est pas réglementé.~~

- La distance entre deux constructions principales à destination d'habitation n'est pas réglementée.
- La distance entre la construction principale à destination d'habitation et ses annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- La distance entre 2 annexes est soit nulle, soit supérieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins de piscines.
- Pour les constructions dont la destination n'est pas l'habitation, la distance entre 2 constructions est supérieure à 4 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification :

Cette nouvelle disposition permet d'encadrer l'implantation des constructions au sein de l'unité foncière en zone U.

Les constructions principales à destination d'habitation peuvent s'implanter librement sur l'unité foncière, en revanche les annexes sont soit « collées » à la construction soit à au moins 4 mètres. Cette règle ne concerne pas les piscines qui peuvent s'implantées librement autour de l'habitation et des annexes entre elles, afin de faciliter l'aménagement des unités foncières (par exemple : piscine devant l'habitation et pool house à proximité de la piscine).

Pour les constructions dont la destination n'est pas l'habitation et qui sont autorisées dans les articles 2 des zones U du PLU approuvé, elles doivent respecter une distance de minimum 4 mètres pour donner un rythme aux constructions et ne pas créer un effet « de masse ».

✦ Article 8 de la zone Ue modifié

Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques. Le cas échéant, ces nouvelles constructions doivent permettre l'adossement d'autres constructions en laissant les murs pignons correspondants sans ouvertures.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - ▶ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ▶ Aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house.

Dans le secteur Uec :

Cet article n'est pas réglementé.

Comme pour l'article 7 de la zone Ue (scindée en 3 secteurs Uea, Ueb et Uec) qui représente la délimitation d'espaces situés au cœur du village, voués au renouvellement urbain et à la création d'une greffe villageoise où la mixité des fonctions et des formes urbaines est à favorisée, la règle d'implantation sur la même unité foncière du PLU approuvé n'évolue qu'à la marge pour permettre, comme dans les autres zones U, aux

annexes de s'implanter librement, ce qui n'était possible que pour les piscine et leur pool house dans le PLU approuvé.

Remarque : dans le secteur Uec, l'implantation de toutes les constructions est libre au sein de l'unité foncière comme le précise le caractère de ce secteur (Extrait du caractère de la zone Ue du PLU approuvé : « secteur Uec : où les constructions à destination d'habitat résidentiel ne sont pas édifiées en ordre continu »). La modification ajoute donc pour ce secteur que l'article 8 n'est pas règlementé.

✦ Article 8 des zones A et N modifié

Les articles 8 des zones A et N sont complétés par la zone d'implantation des annexes et extensions autorisées pour les habitations existantes dans ces zones, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le règlement précise la zone d'implantation (...)** ».

Cette zone d'implantation est de 20 mètres en zone A comme en zone N.

Le schéma explicatif de la zone d'implantation est ajouté dans ces zones.

Se référer au chapitre dédié à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

6.9 Modifications apportées aux règles concernant l'imperméabilisation des sols des zones U et AU

Zones concernées par la modification des dispositions de l'article 9 et de l'article 13 :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
9	X	X	X	X	X	X	X	X			
13	X	X	X	X		X	X	X			

☉ Evolutions des règles (articles 9) des zones U et AU dans le cadre de la modification

✦ Rédaction des articles 9 des zones U du PLU approuvé

La rédaction des articles 9 des zones Ua, Ub, Uc et Ud du PLU approuvé est la suivante :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **X%*** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.
- Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de **Y%*** est autorisée en dehors de l'emprise, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m².
- L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

**(Les valeurs de X et de Y sont indiquées par zone dans le tableau ci-après).*

✦ Rédaction des articles 9 des zones U du PLU modifié

La rédaction des articles 9 des zones Ua, Ub, Uc et Ud du PLU modifié est la suivante

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder **X%*** de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de maximum **Y%*** de l'emprise de la construction existante est autorisée, à condition que la surface de plancher totale (surface de plancher existante et extension), ne dépasse pas **250 m²**.

- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m² cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limitée à 32m².
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

*(Les valeurs de X et de Y sont indiquées par zone dans le tableau ci-après)

✦ Rédaction des articles 9 des zones AU du PLU approuvé

Dans les zones AUb, AUc et AUd, les constructions doivent, selon les secteurs, prendre place sur les emprises existantes ou s'implanter dans les emprises maximales des constructions (polygone) portées au plan.

✦ Rédaction des articles 9 des zones AU du PLU modifié

En cohérence avec les articles 7 et 8 du PLU modifié qui autorise l'implantation des annexes hors des polygones, l'article 9 modifié des zones AU précise comme dans les autres zones du PLU :

- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m² cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limitée à 32m².

✦ Evolutions principales des articles 9 des zones U et AU

Le pourcentage d'emprise n'évolue pas entre le PLU approuvé et le PLU modifié. La principale différence est la suivante :

- Dans le PLU approuvé l'emprise concerne toutes les constructions sauf les piscines et les garages qui ne sont pas règlementés (emprise libre) dans les zones U.
- Dans le PLU modifié, l'emprise concerne la construction principale uniquement et les annexes sont règlementées de manière identique dans toutes les zones : **80m² d'emprise cumulée pour les annexes et 32m² maximum pour les bassins de piscine.**

☉ Evolutions des règles (articles 13) des zones U et AU dans le cadre de la modification

Dans le PLU approuvé, l'article 13 des zones U définit un pourcentage d'espaces non imperméabilisés à maintenir (de 10 à 20% en fonction des zones).

Pour certaines zones, le PLU approuvé ne dispose pas de règle de pourcentage d'espaces non imperméabilisés à maintenir.

Le PLU modifié règlemente, zone par zone, un pourcentage d'espaces non imperméabilisés à maintenir plus important et donne la définition de ces espaces.

Cette disposition permet de limiter l'imperméabilisation des sols. En effet, avec le PLU approuvé la combinaison de l'article 9 et de l'article 13 permet une imperméabilisation importante.

Exemple pour la zone Ub

PLU approuvé :

Article 9 : emprise des constructions 12% et garage et piscine non règlementés.

Article 13 « Les espaces verts doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain. »

Soit un maximum de 90% d'espaces imperméabilisés sur le terrain (accès, stationnement, constructions, piscine, terrasses...).

PLU modifié :

Article 9 : emprise des constructions principales 12% et annexe 80m² et piscine 32m²

Article 13 « Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins 50% de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol ».

Soit un maximum de 50% imperméabilisés.

☉ **Comparaison des règles (articles 9 et 13) des zones U et AU dans le cadre de la modification**

	Article 9 du PLU approuvé	Article 9 du PLU modifié		Article 13 du PLU approuvé	Article 13 du PLU modifié
Zone du PLU	Emprise au sol des constructions hors piscine et garage	Emprise au sol des constructions principales	Emprise au sol des annexes	Pourcentage d'espaces non imperméabilisés	Pourcentage d'espaces non imperméabilisés
Ua	12%	12%	Annexe (hors piscine) = 80m² d'emprise cumulée et bassin de piscine = 32m²	Non réglementé	40%
Ub	12%	12%		10%	50%
Uc	12%	12%		15 %	60%
UD	8%	8%		20%	70%
Uea	Polygone d'emprise au plan	Polygone d'emprise au plan		Non réglementé	Non réglementé
Ueb	Polygone d'emprise au plan	Polygone d'emprise au plan		Non réglementé	Non réglementé
Uec	20%	20%		20 %	20%
AUb1	Dans l'emprise de l'existant	Dans l'emprise de l'existant		Non réglementé	50%
AUb2	Polygone d'emprise au plan	Polygone d'emprise au plan		Non réglementé	50%
AUc1	Dans l'emprise de l'existant	Dans l'emprise de l'existant		Non réglementé	50%
AUc2	5%	5%		Non réglementé	50%
AUd1	Dans l'emprise de l'existant	Dans l'emprise de l'existant		Non réglementé	50%
AUd2	Polygone d'emprise au plan	Polygone d'emprise au plan		Non réglementé	50%

☉ **Justification**

Les articles 9 « *emprise au sol des constructions* » et les articles 13 « *Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations* », permettent de gérer le niveau d'imperméabilisation des sols en encadrant les emprises maximales des constructions et en imposant le maintien d'espaces libres non imperméabilisés.

L'objectif de cette limitation de l'imperméabilisation est de :

- Favoriser la gestion du pluvial dans les espaces libres permettant une infiltration naturelle et une limitation des ruissellements.
- Maintenir les continuités écologiques et la nature en ville par le maintien d'espace verts, de jardins, de haies,...
- Préserver le cadre de vie et les ambiances paysagères des zones urbaines et à urbaniser.

Ces évolutions ne modifient pas la densité attendue par le PLU approuvé dans les différentes zones mais permet par la réglementation des annexes et des piscines d'éviter que les garages (dont l'emprise n'est pas réglementée au PLU approuvé) ne deviennent des habitations et d'encadrer les piscines afin de limiter les volumes d'eau nécessaires à leur remplissage.

La taille des piscines est réglementée à 32 m² maximum, ce qui correspond à la taille moyenne des piscines (8 x 4 mètres) rencontrées en France après COVID (source internet).

6.10 Modifications apportées aux règles portant sur l'aspect extérieur des constructions

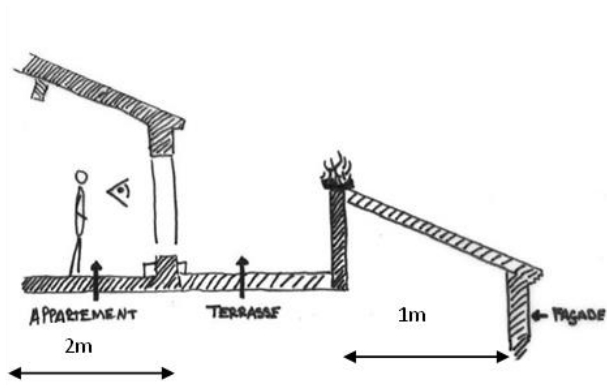
Zones concernées par la modification des dispositions de l'article 11 :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
11	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Les articles 11 « Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords » de toutes les zones (hormis Np dédié au parc solaire existant) sont complétés et harmonisés par les règles suivantes :

☉ Pour les toitures

- Sont autorisées les terrasses incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.



Cette disposition (sans le schéma) existe au PLU approuvé en zone Ua, AUb, AUc. Il s'agit ici d'harmoniser le règlement pour les autres zones du PLU (hors Np) et d'ajouter dans toutes les zones concernées le schéma explicatif.

- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
- Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
 - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

Ces règles permettent d'apporter de la souplesse architecturale aux projets (toit plat, diversité de matériaux) en préservant la qualité de constructions (masquage des édifices). Le toit plat autorisé, fait écho à la disposition de l'article 7 des dispositions générales du règlement qui autorise les toitures végétalisées comme élément participant à la gestion du pluvial.

Spécifiquement pour les zones Ua, Ue, AUb et AUc, la modification du PLU fait évoluer le règlement comme suit :

- Les toitures sont simples, à deux ou quatre rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%.
- Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- ~~Les toitures à plus de deux rampants sont autorisées dans le cadre : de la réalisation bâtiments isolés, à l'angle de deux rues, dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant.~~

⊙ Pour les façades

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
 - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

Comme pour les toitures, cette règle permet d'apporter de la souplesse architecturale aux projets. Les annexes qui ne sont pas des lieux de vie sont autorisées en bois.

⊙ Pour les clôtures

- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.

Cette règle permet de répondre à une attente des pétitionnaires. Les clôtures en limite de voie n'évoluent pas dans cette modification (haie vive, murs en pierre, ...)

Spécifiquement dans la zone Ue

La hauteur des clôtures est limitée dans le PLU approuvé à 1,80 mètre pour toutes les zones, hors Np limitées à 3 mètres et Ue, limitée à 2 mètres. La règle est harmonisée en Ue et passe à 1,80 mètre. La règle pour Np (dédié au parc solaire) n'évolue pas.

De même, les murs bahut sont autorisés dans toutes les zones par le PLU approuvé, hormis en Np et Ue. La modification autorise les murs bahuts en Ue.

Des dispositions supplémentaires pour Ueb et Uec sont précisées :

Article 11 de la zone Ue modifié

- Dispositions supplémentaires spécifiques aux zones Ueb et Uec : les murs bahuts d'une hauteur maximale de 60 cm sont autorisés à condition d'être enduits sur les deux faces, et qu'ils soient surmontés de grillages ou de panneaux de type résine / préformés.

Une précision sur les clôtures avec mur bahut est ajoutée dans toutes les zones (hormis en Np).

- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.

La disposition concernant l'interdiction des brise-vues est supprimée car les brises-vues de type bois, résine ou préformé sont désormais autorisés.

☉ Pour les panneaux solaires

La disposition du PLU approuvé existante pour les panneaux solaires et capteurs solaires dans les toutes les zones U, dans les zones AUc et AUd ainsi qu'en zone N est modifiée comme suit :

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés **ou surimposés à dans** la toiture **et non perceptibles depuis les espaces publics.**
- **Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.**
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils **ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et** ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

La même disposition est ajoutée en zone A et en zone AUd, où la règle concernant les panneaux photovoltaïques n'est pas prévue par le PLU approuvé, hormis en zone A pour les bâtiments agricoles.

6.11 Modifications apportées aux règles de stationnement

Zones concernées par la modification des dispositions de l'article 12 :

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	AUb	AUc	AUd	A	N	Np
11	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Article 12 des zones U, AU et N du PLU modifié

- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire **soit** à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- **soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. le montant de cette participation, encadré par la loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.**
- **Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.**

Justification :

L'article 12 de toutes les zones du PLU (hors zone A et Np) fait référence à la participation pour non -réalisation des aires de stationnement (PNRAS) qui a été supprimée depuis le 1^{er} janvier 2015. Cette mention est donc supprimée du règlement.

Une disposition permettant de participer à la gestion du pluvial est ajoutée dans toutes les zones du PLU (hors Np, dédié au parc solaire). Cette disposition est en lien avec l'article 7 des dispositions générales « Gestion du pluvial ».

6.12 Modification du règlement des zones A et N

Outre les évolutions du règlement des zones A et N justifiées précédemment car communes aux autres zones du PLU, la modification de droit commun n°3 permet la prise en compte de certaines évolutions réglementaires.

⊙ Article L151-12 du code de l'urbanisme

Cet article dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

✦ Traduction dans le PLU modifié

La prise en compte de cet article se traduit par :

- La création et modification de règles d'emprises pour les annexes et extensions des habitations dans les articles 2 des zones A et N :

En zone A,

- Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une extension de **30 %**, à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse **250 m²**, et à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ~~Les piscines, couvertes ou non, et leurs pool house, sous réserve de l'existence d'un bâtiment d'habitation sur la même unité foncière.~~

- Les bâtiments d'habitation sont autorisés sous les conditions suivantes,

En zone A, hors secteurs Af et Ap

→ Pour les constructions à destination d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, sont autorisées:

- ▶ Les extensions en respectant les conditions suivantes :
 - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
 - ▶▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum **60 m²**,
 - ▶▶ L'extension est limitée à **30 %** de la SDP existante sans pouvoir excéder **250 m²** de surface de plancher totale (SDP initiale + extension). Les 30 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois.
- ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
 - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
 - ▶▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum **60 m²**,
 - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **50 m²** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
 - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32 m²**.
 - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
 - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

→ **Pour les constructions à destination d'habitation existantes nécessaires à une exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (confère annexe 1 du règlement) sont autorisées :**

- ▶ Les constructions à destination d'habitation, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de **250 m²**, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis a permis de construire dans un rayon de **30 mètres** maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée
- ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
 - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
 - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **80 m²** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
 - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32m²**;
 - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
 - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

En secteur Ap

• Sont autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- ▶ Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation, directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 200 m².
- ▶ La surface non constitutive de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.
- ▶ Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.

■ **Pour les constructions à destination d'habitation existantes nécessaires à une exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (confère annexe 1 du règlement) sont autorisées :**

- ▶ Les extensions des constructions à destination d'habitation en respectant les conditions suivantes :
 - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
 - ▶▶ L'extension est limitée à **30 %** de la SDP existante sans pouvoir excéder **200 m²** de surface de plancher totale (SDP initiale + extension). Les **30 %** sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois
- ▶ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :
 - ▶▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
 - ▶▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à **80 m²** (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
 - ▶▶ Le bassin de piscine est limité à **32m²**;
 - ▶▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **20 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article A.8) ;
 - ▶▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

En zone N

* Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m².

- La surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m² (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.

En zone N hors secteurs Na, Nc, Nh, Ns, Nsi, Nt, Ni

→ Les extensions des constructions à destination d'habitation sont autorisées en respectant les conditions suivantes :

- ▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
- ▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum 60 m²,
- ▶ L'extension est limitée à 30 % de la SDP existante sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher totale (SDP initiale + extension). Les 30 % sont calculés sur la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et pourront être réalisés en une ou plusieurs fois.

→ Les annexes, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
- ▶ Elle présente une surface de plancher initiale de minimum 60 m²,
- ▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à 50 m² (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
- ▶ Le bassin de piscine est limité à 32 m².
- ▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 20 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article N.8) ;
- ▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

Dans les secteurs Nh :

→ Sont autorisés :

- ▶ Les constructions à destination d'habitation, ou leur extension, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires de type : piscine, piscine couverte, locaux techniques, réserve d'eau, bassin, chaufferie ...
- ▶ La surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m² (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).

■ Sont autorisées :

→ Les constructions à destination d'habitation

→ Les annexes aux constructions à destination d'habitation, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ La construction à destination d'habitation a une existence légale,
- ▶ L'emprise cumulée de toutes les annexes est limitée à 80 m² (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
- ▶ Le bassin de piscine est limité à 32 m².
- ▶ Les annexes, y compris les piscines s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 20 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation. (Confère schéma article N.8) ;
- ▶ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

- L'ajout d'une règle de hauteur pour les annexes dans l'article 10 des zones N et A

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.

- La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres.

- Ne sont pas soumis à cette règle :

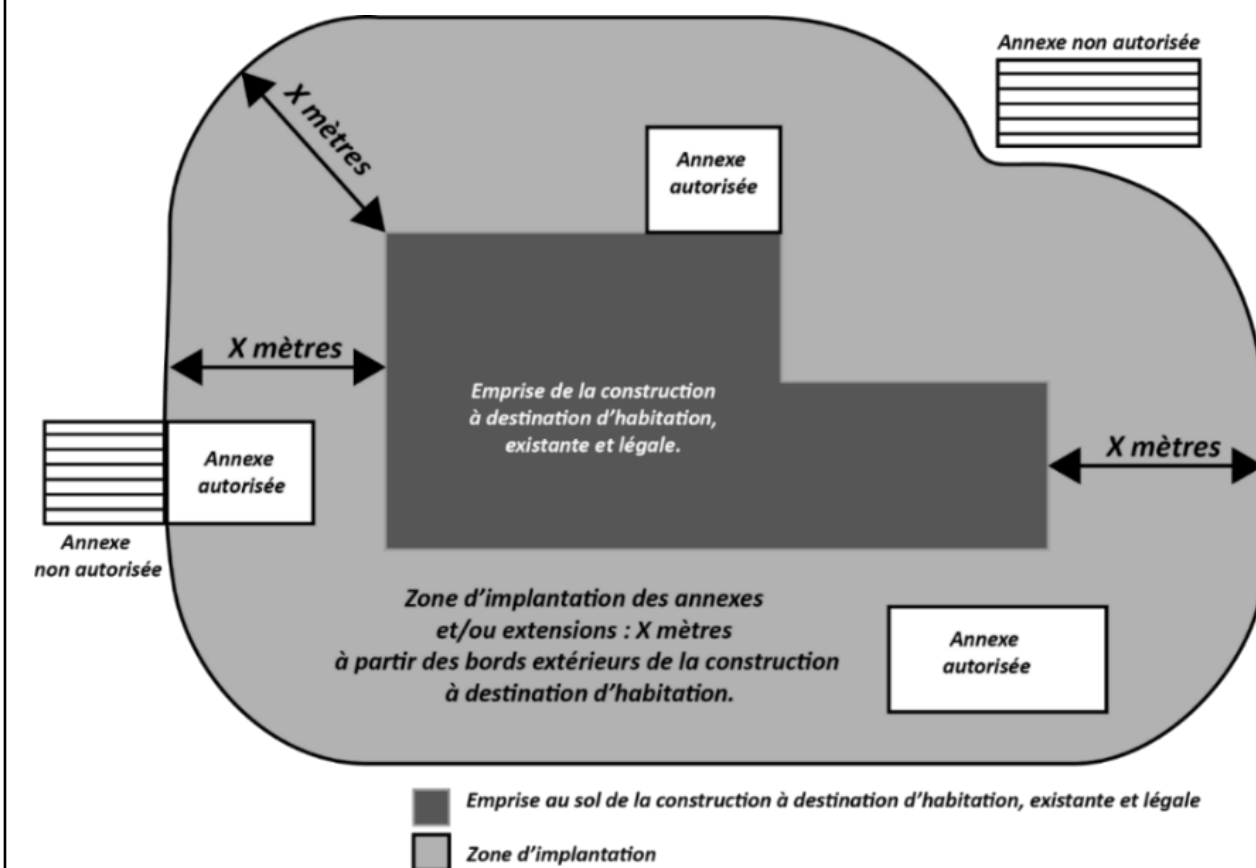
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
- aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

- La création d'une zone d'implantation en zone A et N (article 8) , illustrée d'un schéma.

Annexes aux bâtiments d'habitation existants

Schéma concept de la zone d'implantation

X=20 mètres



♦ Synthèse des règles pour les habitations en zone A et N du PLU modifié

Règlement du PLU modifié par la MDC3

Pour les habitations **non liées à une exploitation agricole**

	En zone A	En secteur Ap	En zone N	En secteur Nh
Nouvelle habitation	INTERDITE	INTERDITE	INTERDITE	AUTORISEE
Extension des habitations existantes	AUTORISEES	INTERDITE	AUTORISEES	AUTORISEES
Conditions :	Habitation légale de minimum 60m ² de SDP		Habitation légale de minimum 60m ² de SDP	Non règlementée
Extension max :	30% de la SDP initiale sans dépasser 250m ² de SDP totale		30% de la SDP initiale sans dépasser 250m ² de SDP totale	Non règlementée
Réalisation de l'extension	En une ou plusieurs fois		En une ou plusieurs fois	Non règlementée
Annexes des habitations existantes	AUTORISEES uniquement piscine et pool house => annexes et piscines	INTERDITE	AUTORISEES	AUTORISEES
Conditions :	Habitation légale de minimum 60m ² de SDP		Habitation légale de minimum 60m ² de SDP	Habitation légale
Emprise cumulée des annexes	Non règlementée => 50 m²		80 m ² => 50 m ²	80 m ²
Emprise du bassin de piscine :	Non règlementée => 32 m²		Non règlementée => 32 m ²	Non règlementée => 32 m ²
Zone d'implantation :	Non règlementée => 20 m		Non règlementée => 20 m	Non règlementée => 20 m
Hauteur de l'annexe :	7 mètres => 3 m		7 mètres => 3 m	7 mètres => 3 m

En vert dans le tableau, les dispositions **qui n'évaluent pas** entre le PLU approuvé et le PLU modifié.

En bleu : nouvelle disposition

En rouge : Evolution de la disposition du ~~PLU approuvé~~ => **PLU modifié**

Pour les habitations **liées à une exploitation agricole**

	En zone A	En secteur Ap
Habitation		
Conditions :	Liée à l'exploitation agricole	
	Habitation nouvelle ou extension	Uniquement extension d'une habitation existante légale
Superficie habitation max :	250m ² de SDP totale	30% d'extension et 200m ² de SDP totale
Réalisation de l'extension	En une ou plusieurs fois	
Annexes des habitations	AUTORISEES uniquement piscine et pool house => annexes et piscines	AUTORISEES Uniquement annexe dédiée au stationnement et piscine => annexes et piscines
Emprise cumulée des annexes	Non règlementée => 80 m ²	80 m ²
Emprise du bassin de piscine :	Non règlementée => 32 m²	Non règlementée => 32 m²
Zone d'implantation :	Non règlementée => 20 m	Non règlementée => 20 m
Hauteur de l'annexe :	7 mètres => 3 m	7 mètres => 3 m

En vert dans le tableau, les dispositions **qui n'évoluent pas** entre le PLU approuvé et le PLU modifié.

En bleu : nouvelle disposition

En rouge : Evolution de la disposition du ~~PLU approuvé~~ => **PLU modifié**

✦ Les évolutions entre le PLU approuvé et le PLU modifié

Application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui autorise les extensions et annexes des habitations existantes et légales en zone A et N. Ces dispositions font l'objet d'une saisine pour avis de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers (CDPENAF).

►► Dans le PLU approuvé :

Dans la zone agricole

Les extensions des constructions à destination d'habitations sont autorisées en zone agricole (max 30% et max 250m² de SDP), que l'habitation soit liée ou non à une exploitation agricole.

Pour les annexes, seules les piscines et les pool-houses sont autorisés. Leur superficie n'est pas règlementée.

Dans la zone naturelle

Les extensions sont autorisées (max 30% et 250m² de SDP), et les annexes sont autorisées dans la limite de 80m², les bassins de piscine ne sont pas règlementés.

►► Dans le PLU modifié :

Dans la zone agricole

Les extensions sont toujours autorisées, sans évolution du pourcentage d'extension et de la SDP totale après extension, mais deux conditions supplémentaires sont ajoutées (SDP initiale minimum 60 m² et réalisation en une ou plusieurs fois).

Les annexes des habitations sont nouvellement règlementées en zone A.

- Les exploitants agricoles ont la possibilité de créer des annexes de 80m² et une piscine de 32 m² (sous conditions liées à leur statut d'exploitant). L'annexe 1 du règlement du PLU est modifiée pour mettre à jour les critères de définition de l'exploitation agricole.
- Les non-exploitants agricoles, en zone A, ont la possibilité de créer des annexes de 50 m² et une piscine de 32 m².

A noter que le secteur Ap de la zone A reste protégé et que seuls les exploitants peuvent réaliser des annexes ou extensions (limitées à 200m² de SDP totale comme au PLU approuvé).

Dans la zone naturelle

Les extensions sont toujours autorisées, sans évolution du pourcentage d'extension et de la SDP totale après extension, mais deux conditions supplémentaires sont ajoutées, comme en zone agricole (SDP initiale minimum 60 m² et réalisation en une ou plusieurs fois).

Le règlement des annexes des habitations évolue en zone naturelle.

- L'emprise maximale des annexes passent de 80m² à 50 m² en zone N et la piscine est règlementée à 32 m².
- Dans le secteur Nh, les annexes sont autorisées avec une emprise maximum de 80 m² (comme au PLU approuvé) mais la piscine est nouvellement règlementée (32m²).

En zone A et en zone N, le PLU modifié ajoute les dispositions concernant la zone d'implantation des annexes (20 m autour de l'habitation) et leur hauteur (3 m maximum).

♦ Estimation de l'emprise au sol concernée par les évolutions du règlement en zone A et N

Une cinquantaine de constructions en zone A et N (et leurs secteurs) pourraient bénéficier d'une annexe et/ou d'une extension. L'estimation haute des possibilités de création de nouvelles emprises serait la suivante :

- Piscines : 32 m² x 50 maisons = 1600 m²
- Annexes : 50m² x 50 maisons = 2500 m²
- Extension : 50m² (superficie arbitraire d'une extension horizontale) x 50 maisons = 2500m²

Soit un postulat de maximum un hectare d'emprise sur l'ensemble des 1675 ha de zone A et N du territoire communal (soit moins de 0,06% des zones A et N).

☉ Loi LAAAF

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt permet d'autoriser en zone A et N les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA). La modification du PLU ajoute cette possibilité dans les articles 2 des zones A et N, conformément aux articles L151-11, R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme.

Est également autorisée l'implantation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

Article 2 des zones A et N modifié

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

⊙ Suppression de la mention aux « bâtiments de caractère » en zone A

Article 2 de la zone A du PLU approuvé

- L'aménagement des bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage, conformément à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme. Les piscines, couvertes ou non, et leurs pool-house sont également autorisés.

Article 2 de la zone A du PLU modifié

- ~~L'aménagement des bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage, conformément à l'article R.123-12 du code de l'urbanisme. Les piscines, couvertes ou non, et leurs pool-house sont également autorisés.~~

Justification :

L'article R123-12 du code de l'urbanisme abrogé au 1^{er} janvier 2016, permettait, dans les zones A, l'identification de bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvait faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole.

Suite à l'évolution réglementaire, cette disposition est supprimée. A noter que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont désormais réglementés par l'article L151-11 du code de l'urbanisme (confère chapitre 4 du présent document).

⊙ Reformulation de l'article 1 de la zone N

Article 1 de la zone N du PLU modifié

Dans le secteur Ni :

- Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite, y compris les piscines même hors sol, sauf les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées à l'article N 2. **paragraphe 7.**

Justification :

Il s'agit ici d'une simple reformulation.

⊙ Reformulation de l'article 2 de la zone N

L'article 2 de la zone N comprend 6 fois la disposition suivante :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.

Cette disposition est également présente dans les dispositions générales.

La modification supprime 5 de 6 phrases.

6.13 Modifications apportées aux annexes au règlement.

La modification de droit commun n°3 du PLU met à jour les annexes :

- Mise à jour réglementaire des critères de définition de l'exploitation agricole (annexe 1).
- Mise à jour du schéma explicatif de l'emprise au sol, afin qu'il soit plus précis et explicite (annexe 4).
- Mise à jour de l'Arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sous gestion du conseil départemental du Var (arrêté de 2014, remplacé par celui de 2023). (annexe 5).
- Complément et reformulations apportés dans les définitions du Lexique, par exemple définition « *d'espace non imperméabilisé* » en lien avec l'article 7 des Dispositions Générales « *Gestion des eaux pluviales* » créé par la modification. (annexe 6).
- Ajout de la doctrine MISEN, citée dans l'article 7 des Dispositions Générales « *Gestion des eaux pluviales* » créé par la modification. (annexe 7).
- Ajout de la cartographie des zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement, citée dans les Dispositions Générales « *défrichement* ». (annexe 8).
- Ajout de l'arrêté préfectoral portant approbation du RDDECI, cité dans les articles 4 de toutes les zones du PLU. (annexe 9).
- Ajout de l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage cité dans les Dispositions Générales « *débroussaillage* ». (annexe 10).
- Ajout des schémas des aires de retournement cités dans les articles 3 de toutes les zones du PLU et des recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte. (annexe 11).
- Ajout de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 fixant les mesures pour l'application du L253-7-1 du CRPM cité dans l'article 8 des dispositions générales créé par la modification. (annexe 12).

7 Modification des Orientations Particulières d'Aménagement de la zone AUB

Le document 2 « PADD » du PLU approuvé comprend 4 orientations particulières d'aménagement. Seules celles de la zone AUB du hameau de Masseboeuf évoluent dans le cadre de la modification de droit commun n°3.

Les orientations particulières d'aménagement de la zone AUB : Le hameau de Masseboeuf



Le hameau AUB1:

La forme urbaine du hameau « stricto sensu » de Masseboeuf est à protéger.

L'ouverture à l'urbanisation du hameau s'effectuera lors de la réalisation des équipements internes à la zone et lors de la réalisation du système d'assainissement projeté en aval.

L'extension du hameau AUB2:

L'extension du hameau de Masseboeuf s'effectuera au sein d'emprises maximales des constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de l'extension s'effectuera lors de la réalisation des équipements internes à la zone et lors de la réalisation du système d'assainissement projeté en aval.

PLU approuvé



Le hameau AUB1:

La forme urbaine du hameau « stricto sensu » de Masseboeuf est à protéger.

L'ouverture à l'urbanisation du hameau s'effectuera lors de la réalisation des équipements internes à la zone ~~et lors de la réalisation du système d'assainissement projeté en aval.~~

L'extension du hameau AUB2:

L'extension du hameau de Masseboeuf s'effectuera au sein d'emprises maximales des constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de l'extension s'effectuera lors de la réalisation des équipements internes à la zone ~~et de la réalisation du système d'assainissement projeté en aval.~~

L'intégralité du hameau de Masseboeuf (AUB1) et son extension projetée (AUB2) sont raccordables au réseau collectif d'assainissement. Les constructions doivent être raccordées à ce réseau

PLU modifié

L'unique évolution de la planche des orientations particulières d'aménagement porte sur la localisation du système d'assainissement non collectif et son type (assainissement regroupé dans le secteur AUb1 et individuel en AUb2). Les travaux sur le réseau d'assainissement collectif ont permis de permettre le raccordement au réseau collectif de l'intégralité du hameau et de son extension projetée. La modification de la planche graphique supprime donc la localisation du système d'assainissement non collectif.

Lorsque le réseau est existant, les constructions doivent y être raccordées, ce point est précisé dans le corps du texte accompagnant la planche des OPA.

Pour faciliter la lecture, le document 2.1 de la modification du PLU est l'extrait du document 2 du PLU approuvé et regroupe les 4 orientations particulières d'aménagement.

Important : le règlement écrit de la zone AUb, en particulier son article « *AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » précisait que le hameau existant et son extension projetée devaient présenter des systèmes d'assainissement non collectif.

Le règlement de la zone AUb est par conséquent modifié pour supprimer la mention à l'assainissement non collectif dans cet article.

Cette mention est également supprimée du caractère de la zone.

8 Compatibilité des modifications avec le PADD du PLU.

Le PADD du PLU approuvé le 24 avril 2012 comporte 3 orientations générales déclinées en 12 mesures avec lesquelles la procédure de modification de droit commun est compatible.

Pour mémoire une modification de droit commun ne peut pas modifier les orientations générales du PADD.

Orientation du PADD et mesures	Compatibilité de la modification avec le PADD
	Généralités : La modification du PLU permet de prendre en compte les évolutions législatives du code de l'urbanisme.
Orientation générale n°1 : Saint Antonin préserve sa ruralité et ses paysages naturels et agricoles de qualité.	
<u>Mesure 1</u> : Protéger les paysages et la biodiversité	Aucune évolution du PLU ne va à l'encontre de la préservation des paysages, des espaces agricoles ou de la biodiversité. La procédure va au contraire dans le sens de la préservation de ces éléments en supprimant les possibilités de constructions du secteur Nt (reclassé en N) favorisant le maintien de son occupation actuelle.
<u>Mesure N°2</u> : Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels présents sur le territoire	Cette mesure du PADD porte sur les risques incendies, inondation et la sécurité routière. Les évolutions du PLU modifié sont positives sur cette mesure (gestion du pluvial, rappel sur la gestion incendie, maintien des ER sur les voies structurantes du territoire...).
<u>Mesure N°3</u> : Gestion maîtrisée des ressources naturelles	Cette mesure du PADD traite de la ressource en eau, de la maîtrise de l'artificialisation des sols, de l'assainissement et de la production d'énergie renouvelable. Les évolutions du PLU vont dans le sens de cette mesure avec les rappels en matière de raccordement à l'eau potable, la limitation de l'artificialisation des sols en zone U et l'obligation de raccordement du hameau de Masseboeuf à l'assainissement collectif (les travaux de réseau ont été réalisés après l'approbation du PLU de 2012).
<u>Mesure N°4</u> : Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural	Cette mesure indique que les hameaux doivent conserver leurs caractéristiques architecturales : la modification ne remet pas en cause les dispositions mises en œuvre par le PLU pour atteindre cet objectif. Il est également fait mention de la réhabilitation de certains bâtiments, la modification va dans le sens de cette mesure en identifiant de nouveaux qui n'avaient pas fait l'objet d'une identification en 2012. Il s'agit en particulier de la fabrique à tomettes du château de Salgues. Cette identification permet de mettre en valeur ce patrimoine et de l'utiliser pour l'activité agricole.
Orientation générale n°2 : Saint Antonin se projette dans l'avenir et dessine son cœur de village.	
<u>Mesure N°5</u> : Stopper l'étalement urbain et concentrer l'urbanisation autour des pôles existants	La procédure de modification ne fait pas évoluer les enveloppes urbaines. Cette mesure est respectée.
<u>Mesure N°6</u> : Dessiner la zone Urbaine de Saint Antonin	La procédure de modification ne fait évoluer ni les enveloppes urbaines (zone Ua à Ud), ni les densités dans ces zones. Cette mesure est respectée.
<u>Mesure N°7</u> : Définir une centralité villageoise	La procédure ne va pas à l'encontre de cette mesure. Rien dans les évolutions du PLU n'a trait au projet de Cœur de Village tel que présenté dans les orientations particulières d'aménagement.

Orientation du PADD et mesures	Compatibilité de la modification avec le PADD
<u>Mesure N°8</u> : Mailler le territoire autour d'un village attractif	Cette mesure est traduite dans le PLU par des Emplacements Réservés principalement. Les ER supprimés par la modification ont été acquis. Ces suppressions ne vont pas à l'encontre du projet de maillage et de stationnements sur le territoire.
Orientation générale n°3 : Saint Antonin tire parti de son terroir, ressource économique durable.	
<u>Mesure N°9</u> : Développer le potentiel agricole communal	Cette mesure porte sur la protection des terres agricoles. La modification du PLU n'entraîne aucune consommation d'espace agricole ou naturel. L'introduction de nouvelle disposition en faveur de l'activité agricole (Loi LAAAF) va dans le sens de cette mesure. Les constructions (annexes et extensions des habitations en zone A et N) autorisées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont encadrés par le règlement du PLU avec en particulier l'instauration d'une zone d'implantation réduite (20 mètres autour de l'habitation) pour les annexes permettant de ne pas miter les espaces agricoles et naturels et de les préserver pour l'activité agricole.
<u>Mesure N°10</u> : Miser sur l'agritourisme et le tourisme œnologique	Rien dans le PLU modifié ne va à l'encontre de cette mesure.
<u>Mesure N°11</u> : Développer le commerce et l'artisanat	Le PLU modifié ne remet pas en cause la mixité des fonctions attendue dans les zones urbaines du PLU (pas d'évolution des destinations autorisées ou interdites dans ces zones).
<u>Mesure N°12</u> : permettre l'exploitation des ressources naturelles	Cette mesure ne comporte dans le PADD qu'un seul point : ➔ Maintenir le projet de parc photovoltaïque. Ce parc solaire est classé en secteur Np au PLU approuvé, il est actuellement en exploitation. Le PLU modifié ne fait pas évoluer le secteur ou son règlement (évolution à la marge uniquement pour ajouter des rappels).

➔ La procédure est ainsi compatible avec le PADD du PLU approuvé en 2012.

9 Choix non retenus suite à l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques Associées.

9.1 Emplacement réservé au Village

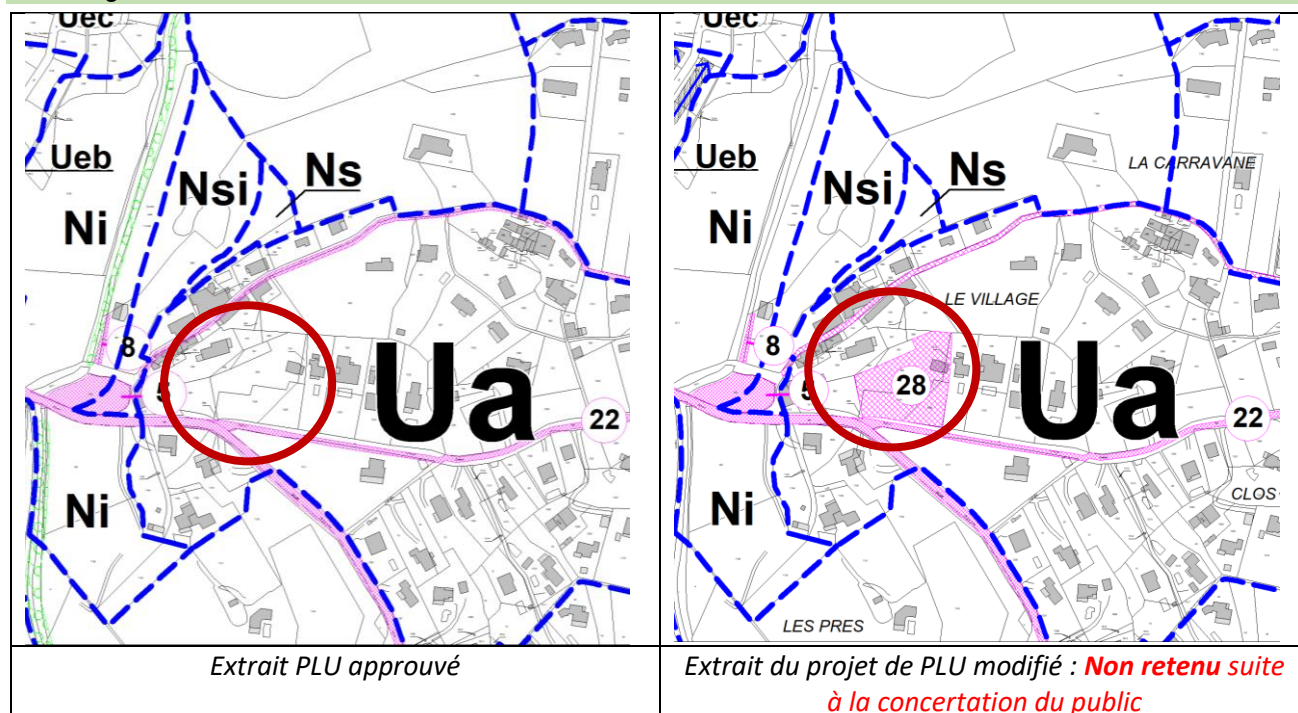
La modification du PLU proposait le positionnement, sur les terrains localisés dans la zone Ua du PLU approuvé, d'un ER de 3454m² en vue de l'acquisition des terrains par la commune en vue d'y développer un projet communal médico-social.

La concertation préalable du public, puis l'enquête publique de la procédure de modification a soulevé de nombreux questionnements et des objections à ce projet.

La commune a donc pris en compte les demandes issues de la concertation du public et a décidé de ne pas positionner d'ER sur ces terrains.

Remarque : cet ER portait dans le projet de modification le n°28. Sa suppression dans le projet de PLU modifié, induit la renumérotation de l'ER suivant (n°29 du projet de PLU mis à l'enquête publique, devenu 28 au PLU modifié approuvé).

📍 Zonage non retenu



9.2 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le PLU approuvé ne compte pas d'identification de bâtiment dans la zone A ou N pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Le projet de modification de droit commun n°3 identifiait un bâtiment en zone agricole, dont la destination actuelle est agricole, comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Le propriétaire de la construction est un exploitant agricole dont l'activité principale est l'élevage canin. La demande de changement de destination aurait permis de créer une habitation à proximité des chenils. Le bâtiment en question se situe à 14m de la nurserie, ce qui permettrait de réaliser les soins nécessaires au quotidien.

⊙ Localisation du bâtiment concerné mais non retenu



Localisation du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (⊙).

Suite à la présentation de ce projet d'identification de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et suite à l'avis des services de l'Etat, il est apparu que l'identification du bâtiment ne pouvait pas être mise en œuvre.

Le PLU modifié approuvé ne comporte donc pas de bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

*