

Titre 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRÉAMBULE

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

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Antonin du Var.

ARTICLE 2 : PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « *documents graphiques* » (plans) ainsi que le « *rapport de présentation* » qui comporte toutes les explications et justifications utiles.

ARTICLE 3 : STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- Titre 1 : *Dispositions générales*
- Titre 2 : *Dispositions applicables aux zones urbaines (U)*
- Titre 3 : *Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)*
- Titre 3 : *Dispositions applicables aux zones agricoles (A)*
- Titre 4 : *Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)*

Les titres 2 à 4 comprennent chacun les 16 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles*
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 : Emprise au sol des constructions*
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions*
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations*
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)*
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines (U)**, en **zones à urbaniser (AU)**, en **zones agricoles (A)** et en **zones naturelles et forestières (N)**. Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. document n°4 « Documents graphiques »).

Le plan de zonage comporte également :

- **des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver**

Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

- **des Emplacements Réservés (ER)**

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Le droit de délaissement : Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au code de l'urbanisme.

- **des plantations à conserver ou à créer**

Les documents graphiques comportent des indications délimitant les espaces concernant les plantations à conserver ou à créer. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- **Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.

Se superposent également aux règles de PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

- **Autorisations d'urbanisme**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux soumis à permis de construire ou d'aménager, ou encore ceux soumis à déclaration préalable.

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

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

▪ **Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain : « DPU »**

Le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général. (Voir lexique en fin de règlement).

▪ **Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier (cf. document n°5 « Annexes Générales »).

En raison de la présence de la servitude "I3 ; GAZ : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz", il est nécessaire, pour connaître le tracé de la canalisation destinée au transport de Gaz Naturel DN400 et PMS 80b, et les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existante ou susceptibles d'être mises en place, de prendre l'attache du transporteur :

GRTGAZ – Région Rhône Méditerranée,
05 rue de Lyon, 13.015 Marseille
(Tel. : 04.91.28.34.41)

En l'espèce, en application des dispositions applicables issues de l'arrêté du 04 août 2006 modifié par l'arrêté du 20 décembre 2010 (NOR. : INDI0608092A), cette canalisation de gaz combustible (diamètre 400 et de pression de service maximale de 80 bar) est classée en catégorie A.

Les dispositions suivantes, issues du courrier de GRTGAZ, doivent être prises en compte:

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (200m de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation ;
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (160m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base, et d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (110 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Effets de la servitude (article 12 de la loi du 15 juin 1906).

a) *Prérogatives exercées par la puissance publique :*

- Droit de faire passer des canalisations sur des terrains privés non bâtis, non fermés ou clos de murs ou clôtures équivalentes,
- Possibilité de procéder à l'ébranchage ou l'abattage d'arbres gênant la pose

b) *Obligations passives :*

- Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante, pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

c) *Droit résiduel des propriétaires :*

- Les propriétaires dont les terrains traversés par la canalisation sont frappés de la servitude de passage conservent le droit de les clore et de bâtir à condition toutefois d'avertir l'exploitant par lettre recommandée un mois au moins avant le début des travaux.

En domaine privé, l'implantation d'ouvrage de transport de gaz est réalisée, soit dans le cadre d'un accord amiable par le biais de conventions de servitudes négociées avec les propriétaires des terrains concernés, soit dans le cadre d'un arrêté préfectoral d'écoulant de la Déclaration d'Utilité Public de l'ouvrage.

Enfin, dès lors que des travaux sont envisagés à proximité des conduites de gaz il est fait obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à l'exploitant de l'ouvrage de transport de gaz naturel indiqué ci-dessus, et au moins 10 jours francs à l'avance, une demande de renseignements à laquelle il devra être répondu dans le délai d'un mois, à compter de la date de réception de la demande (décret 91-1147 du 14 octobre 1991).

Ainsi :

- Pour les terrains situés à proximité de la canalisation de transport de Gaz Naturel faisant l'objet de la Servitude d'Utilité Publique I3 (cf. annexes générales) :
- Tous travaux, installations et constructions doivent faire l'objet d'une demande de renseignements auprès de l'exploitant.
- Les Établissements Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des Premiers Effets Létaux (PEL), soit une bande de 160 mètres de part et d'autre de la canalisation visée ;
- Les Établissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des Effets Létaux Significatifs (ELS) soit dans une bande de 110 mètres de part et d'autre de la canalisation visée.

▪ ***Les règlements des lotissements***

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10.

▪ ***Reconstruction à l'identique***

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

▪ **Constructions existantes**

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale (cf. lexique en annexe au règlement).

▪ **Adaptations mineures**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

1. Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Elle doit être limitée.
3. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

▪ **Protection du patrimoine archéologique**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur,
Service Régional de l'Archéologie,
23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.*

Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Un extrait de la Carte archéologique nationale est inséré en annexe du rapport de présentation du PLU. Il reflète l'état de la connaissance au 10/01/2011. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

▪ **Le débroussaillage**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles L.322-3 et L.322-7 du 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.

- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du règlement. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 des zones du PLU.

Sur l'ensemble du territoire, et dans chacune des zones du PLU, sont admis les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

- **Isolement acoustique des bâtiments à construire**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 (pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leur équipements) et 95-21 (relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et de le code de la construction et de l'habitation).

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minime est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit).

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement).

La commune de Saint-Antonin du Var est concernée au titre de la Route Départementale n°562 qui longe la limite communale sud avec Le Thoronet et en provenance de Lorgues à l'ouest à Entrecasteaux à l'est. La voie est classée de catégorie 3. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres.

L'intégralité de l'arrêté préfectoral du 1er aout 2014 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du Var est reportée aux annexes du présent règlement.