

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de La Crau.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:
  - a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan. ;
  - b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UBa, un secteur UBb et un secteur UBm.
  - c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCe et un secteur UCg
  - d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur Uda
  - e/. la zone UH délimitée par un tireté est repéré par l'indice UH au plan ; elle comprend un secteur UHa.
  - f/. la zone UL délimitée par un tireté est repérée par l'indice UL au plan, constituée d'un secteur UL1 et d'un secteur UL2.
  - g/. la zone UM délimitée par un tireté est repérée par l'indice UM au plan
  - h/. la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan ; elle comprend des secteurs UZa, UZe et UZf.
2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :
  - a/. la zone 1AU, délimitée par un tireté, est repérée par l'indice 1AU, constituée d'un secteur 1AUh, d'un secteur 1AUa, d'un secteur 1AUe et d'un secteur 1AUu.
  - b/. la zone 2AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice 2AU au plan, constituée d'un secteur 2AUa, d'un secteur 2AUe, d'un secteur 2AUh et d'un secteur 2AUm au plan ;
3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
  - a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend un secteur Ap.
4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :
  - a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Ni, un secteur Nap composé d'un sous-secteur Nap1 et Nap2, un secteur Nf, un secteur Ns, un secteur Np, 3 secteurs Nt (Nt 1, Nt2, Nt 3) et un secteur Nj.



#### **5. Les documents graphiques comportent également :**

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-2.b du Code de l'Urbanisme,
- des servitudes d'attente de projet au titre de l'article L. 123-2.a du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel renvoyant aux dispositions du chapitre 6,
- les éléments de paysage, bâtiments et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L123-1-5 7. Sont identifiés :
  - le bâti remarquable ;
  - les arbres remarquables ;
  - les espaces verts protégés ;
- des zones *non aedificandi* au titre de l'article R123-11-b ;
- des secteurs interdisant le changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L123-1-5 7bis ;
- Le bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-3-1.

#### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

#### **ARTICLE 4 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones UD et leurs secteurs UDa du PLU en raison du caractère « peu dense » du tissu urbain existant et de sa sensibilité paysagère.

## **ARTICLE 5 - LEXIQUE**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Affouillement ou exhaussement de sol** :

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

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).

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

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Bassin de rétention/écrêteur** : zone de stockage des eaux pluviales, enterrée ou à ciel ouvert.

- **Cabanisation** :

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

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement (maternelle, primaire et secondaire),
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD).....,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les cimetières
- les parcs d'exposition,
- les établissements médico-sociaux,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

- **Construction à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels

- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Débit de fuite** : débit (volume par heure) autorisé à s'évacuer naturellement de la parcelle après réalisation des ouvrages de rétention des eaux.

- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- **Espace boisé classé** :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Espace vert de pleine terre** : espace faisant l'objet d'aménagements paysagers sur terrain naturel, même si celui-ci a fait l'objet de déblais ou de remblais redirigés (par exemple, un jardin sur dalle n'est pas considéré comme un espace vert de pleine terre).
  
- **Facade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
  - **Installation classée pour la protection de l'environnement** (soumise à déclaration ou à autorisation) :  
 Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.  
 Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.
  
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
  
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
  
- **Lotissement** : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
  
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
  
- **Patio** : espace aménagé à ciel ouvert, fermé des 4 côtés.
  
- **Reconstruction à l'identique** :  
 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sur l'ensemble de la commune.  
  
 Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.
  
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain ou unité foncière :** ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

## **ARTICLE 6 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES**

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique. La distance est comptée horizontalement entre le bâtiment et le point de la limite d'emprise publique la plus proche.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération (allées...), sous réserve que ces dessertes ne desservent pas d'autres unités foncières ou d'autres lots existants ou à créer.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux murs de soutènement et aux clôtures

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

**Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)** des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux murs de soutènement et aux clôtures

**Les articles 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres)** des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux murs de soutènement et aux clôtures

## **CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **Caractères de la zone :**

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A est composée d'un secteur Ap, agricole préservé strictement inconstructible, correspondant à la zone agricole du secteur sud du Fenouillet présentant une sensibilité paysagère.

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En zone A (hors secteur Ap), seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :**

##### **2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- l'aménagement des bâtiments existants pour l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

**2.2. A condition qu'ils s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :**

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

**2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

**2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- les installations, les constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les extensions de constructions existantes ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**2.5. A condition qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :**

- les bâtiments désignés en annexe au présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**2.6. Sont autorisées les piscines non couvertes, à condition qu'elles soient édifiées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d'habitation justifiant d'une existence légale.**

**2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

**Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.**

**3. Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans** sous réserve des dispositions de l'article L 111-3, 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.

#### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

##### 4-1. Eau

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 AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

##### 4-2. Electricité

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

##### 4-3. Assainissement

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de :

- 100m de l'axe de l'autoroute, distance ramenée à 35m de l'axe pour les constructions autres qu'à usage d'habitation ou extensions de constructions existantes
- 75m de l'axe de la RD98, distance ramenée à 15m de l'axe pour les constructions autres qu'à usage d'habitation ou extensions de constructions existantes
- 15m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques, distance ramenée à 3m pour les serres et à 2m pour les piscines des constructions à usage d'habitation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que mentionnés à l'article L 111-1-4, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

## **ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m minimum des limites séparatives.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises pour :

- les serres dont le recul est ramené à 3 m
- les piscines dont le recul est ramené à 2 m minimum des limites séparatives
- les annexes dont la hauteur absolue mesurée du terrain naturel à l'égout du toit n'excède pas 3,20 m dont l'implantation est possible sur les limites séparatives
- Pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

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

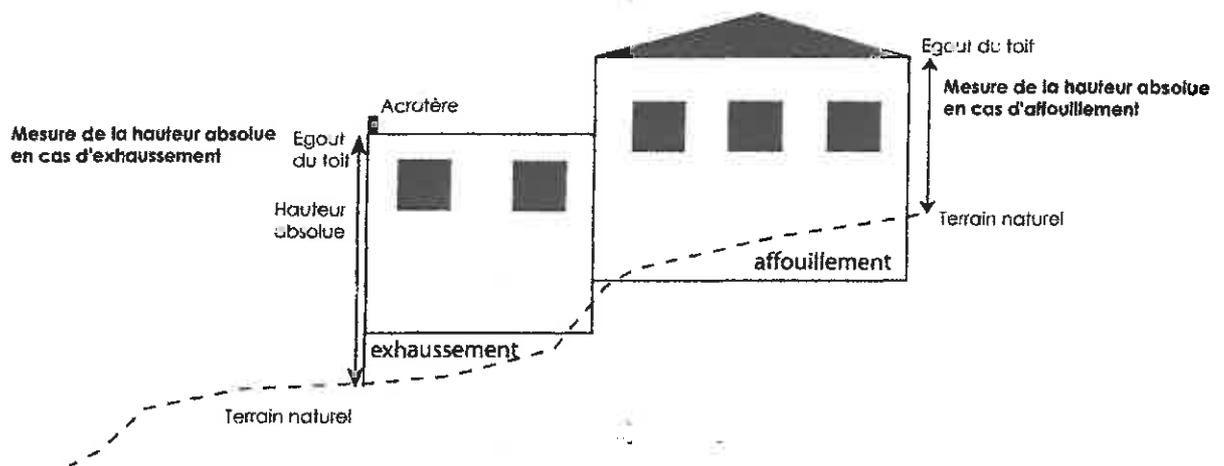
Non réglementé

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure :** La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



### **10.2. La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder**

- 7 mètres de hauteur absolue pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

- 9 mètres de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### Modifications et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

#### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

#### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

## Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable. **Les brise-vue sont interdits.**

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Les clôtures des unités foncières bâties seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0.50 m surmonté d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2m
- Soit d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublée d'une haie vive de même hauteur.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandés par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

Non réglementé

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES**

## **1.1. Voies bruyantes**

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté Interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 7 Juin 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **1.2. Risques d'inondation**

### **Prise en compte du risque inondation**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Gapeau, approuvé par arrêté préfectoral du 19 Janvier 2004 et applicable sur le territoire communal, a été annulé le 15 janvier 2010.

Pour autant, ce jugement n'a pas remis en cause les études techniques d'aléas réalisées dans le cadre du PPRi. C'est pourquoi le présent PLU traduit au titre de l'article R.123-11 b) un zonage réglementaire qui prend en compte les aléas déterminés.

Le zonage réglementaire comprend trois zones distinctes :

- **La zone Rouge dénommée R1** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels.
- **La zone Rouge clair dénommée R2** correspondant à des secteurs où l'aléa est fort mais aussi à des secteurs préservés pour maintenir le champ d'expansion des crues ou le libre écoulement
- **la zone Bleue dénommée B1** correspondant à des secteurs où l'aléa est faible à modéré dans les zones déjà urbanisées

**Le document graphique délimite les secteurs concernés.**

## **REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF"), adapté au projet concerné si nécessaire.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

### **Sont autorisées :**

- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés 0.20m au-dessus de la cote de référence.
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc. ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente. La superficie des annexes closes de murs sera limitée à 20m<sup>2</sup>.
- les clôtures, dès lors qu'elles ne font pas obstacle à l'écoulement des crues : clôtures sans mur bahut, avec un simple grillage...
- l'extension des constructions existantes en vue notamment de la création d'une aire de refuge au-dessus de la cote de référence. Son emprise au sol ne dépassera pas 20m<sup>2</sup>. L'extension au-dessous de la cote de référence ne comportera qu'un garage ou un vide sanitaire, ou ne sera pas entièrement close.

### **Sont interdits :**

- les sous-sols ;
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J.
- la création ou l'extension de terrains de campings
- le stationnement collectif de caravane
- les résidences mobiles de loisirs
- les HLL
- les garages à bateaux

### **Peuvent être admises :**

- les aménagements d'espaces de plein air ; les constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) ne devront pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE R1 – ZONE ROUGE FONCE**

### **Peuvent être autorisés :**

- l'extension par surélévation des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol ;
- les planchers habitables créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ; après extension, les effectifs reçus devront, dans la mesure du possible, disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence
- l'extension par surélévation des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol ; les planchers créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ; après extension, les effectifs reçus devront, dans la mesure du possible, disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé 0.20m au-dessus de la cote de référence ;
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes : sous la cote de référence : destiné à la création de garages; au-dessus de la cote de référence : sans augmentation de la population accueillie.
- les clôtures doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue

**→ Toutes les autres constructions sont interdites.**

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE R2 – ROUGE CLAIR**

### **Peuvent être autorisés :**

- l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement;
- les planchers habitables créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ; après extension, les effectifs reçus devront, dans la mesure du possible, disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence
- l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées ; les planchers créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ; après extension, les effectifs reçus devront, dans la mesure du possible, disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, 0.20m au-dessus de la cote de référence;
- l'extension et la création de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation ou d'élevage, les occupants devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé 0.20m au-dessus de la cote de référence;
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes : sous la cote de référence : destiné à la création de garages; au-dessus de la cote de référence : sans augmentation de la population accueillie.
- les clôtures doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue ;

**→ Toutes les autres constructions sont interdites.**

## **REGLES APPLICABLES A LA ZONE B1 – BLEU FONCE**

### **Peuvent être autorisés :**

Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :

- les planchers habitables créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ;
- tout aménagement, extension ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soin, établissement d'enseignement,...) devra respecter la condition suivante :
- les planchers créés seront situés 0.20m au-dessus de la cote de référence ;
- les clôtures doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue ;
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public ; elles doivent faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers ;

⇒ **La création ou l'extension de terrains de camping sont interdites.**

### **1.3. Risques technologiques**

#### **Site SNC PETROGARDE – Réglementation SEVESO**

La commune de La Crau est concernée par un risque technologique lié à la présence sur la commune de La Garde d'un dépôt d'hydrocarbures. En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 09 Novembre 1989 dans le cadre de la prévention des risques majeurs, un périmètre d'isolement Z2 au titre de la réglementation SEVESO a été matérialisé sur les documents graphiques.

#### **(Secteur Z2 (enveloppe des distances des « effets irréversibles »))**

En secteur Z2, ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

#### **Périmètres de maîtrise de l'urbanisation du gazoduc**

Un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour du gazoduc est matérialisé sur les documents graphiques. A l'intérieur de ce périmètre, sont interdits :

- les établissements recevant du public (toutes catégories confondues)
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.
- les installations nucléaires de base

### **1.4. Zones *Non aedificandi***

Des zones *non aedificandi* sont instituées au titre de l'article R123-11 b le long de certains cours d'eau. Elles sont représentées sur le plan de zonage par une trame de rayure violette. Dans ces zones toute construction et installation, permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits.

## **CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES** **RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE** **SOCIALE(ARTICLE L.123-2 B° DU CODE DE** **L'URBANISME)**

### **Présentation de la servitude :**

L'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune

### **Modalités d'application de la servitude :**

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La mise en œuvre de la servitude L.123-2.b s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

### **LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE** **au titre de l'article L.123-2.b du Code de l'urbanisme**

N°de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie
MS-01	Centre-ville	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 30 logements minimum	2342 m <sup>2</sup>
MS-02	Patrimoine –Belles-Mœurs	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 50 logements minimum	196 180 m <sup>2</sup>
MS-03	Les Maunières	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 121 logements minimum	64 497m <sup>2</sup>
MS-04	Gensoienne	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 30 % du nombre de logements	53 978 m <sup>2</sup>
MS-05	Centre-ville	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 30 logements minimum	2 260 m <sup>2</sup>
MS-06	Les Longues	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 30 % du nombre de logements	140 585 m <sup>2</sup>
MS-07	La Moutonne	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 18 logements minimum	3 991 m <sup>2</sup>
MS-08	Les Levades (entrée de ville Sud)	Réalisation d'une opération d'habitat dont la part réservée au logement locatif conventionné est fixée à 25 % du nombre de logements	150 264 m <sup>2</sup>

## **CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLES L.123-1-5 7 ET L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « 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 ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document:

### **Le Bâti remarquable à protéger**

Le bâti remarquable à protéger est reporté sur le plan de zonage sous la forme d'un pictogramme symbolisant une étoile violette à 5 branches, contenant un numéro faisant référence à la liste ci-après.

N°	Nom	Prescriptions
1	La Navarre	Le bâti remarquable de la commune doit être conservé et restauré, sa démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
2	Le Trulet	Les travaux réalisés sur un Bâtiment remarquable identifié par les documents graphiques du règlement doivent : a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ; b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa
3	Ancien couvent Montbel	
4	Hameau de Notre-Dame	
5	Hameau de la Ruytèle	

N°	Nom	Prescriptions
6	La Durande	<p>qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;</p> <p>c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.</p>

**Les arbres remarquables** sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoient à une lettre :

N°	Nom	Localisation	Prescriptions spécifiques
A	Bouquet de Chênes	Martins/Maravals	<p>Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.</p> <p>Le projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.</p>
B	Pins Parasols	Les Mesclances	
C	Allée de platanes	Les Mesclances	
D	Pin Parasol	Les Mesclances	
E	Sapins	Les Mesclances	
F	Cèdre du Liban	La Moutonne	
G	Allée de Platane	La Bousse	

**Les espaces verts protégés (EVP)** sont représentés par le présent PLU par une trame serrée de rond vert. Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée.

## **CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS PARTICULIERES** **RELATIVES AUX SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET** **(ARTICLE L.123-2 A° DU CODE DE L'URBANISME)**

### Présentation de la servitude :

*"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant:  
a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.*

N°de la servitude	Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire
SAP	Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans.	30 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol	Commune

## **CHAPITRE 10 : ANNEXES AU REGLEMENT DE LA ZONE A**

**Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité**

### **Critères normatifs**

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### **Critères jurisprudentiels**

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- *Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant*
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- *Etc...*

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

### Liste du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme permet, dans les zones agricoles, que le règlement puisse « désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Le bâti agricole relatif à l'article L.123-3-1 est reporté sur le plan de zonage sous la forme d'un pictogramme symbolisant une étoile verte à 5 branches, contenant un numéro faisant référence à la liste ci-après.

N°	Nom
1	La Tour Saint-Anne
2	Domaine des Sigaloux
3	La Grise
4	La Marseillaise
5	La Marseillaise
6	Domaine viticole Les Martins
7	Château les Mesclances
8	Mas en ruine
9	Château de la Monache
10	Domaine de la Roquette
11	Maison, secteur La Bastidette
12	Maison, secteur La Bastidette
13	Ancien domaine viticole de la Grande Tourrache
14	Mas de La Colonette
15	Demeure Le Mirador
16	Bastide des Bernard, secteur de Tamagnon
17	Mas abandonné, secteurs des Goys Fourniers
18	Mas Karukera, secteur des avocats
19	Ancien domaine
20	Mas Agricole, secteur des vanes
21	Entrepôt et mas, secteur des Tassys
22	Mas à l'Estale

FONROCHE Investissements  
Monsieur Jean Jacques ARRIBE  
Directeur Général  
ZAC des Champs de Lescaze  
47 310 Roquefort France

Hyères, le 24/04/2014

**Objet : Projet photovoltaïque pour les horticulteurs du Var**

Monsieur le Directeur Général,

L'association Hyères Hortipole regroupe l'ensemble des organismes professionnels horticoles du Var, avec une mission de développement de la filière ; le SCRADH (1<sup>er</sup> centre d'expérimentation horticole en France spécialisé en fleurs coupés), PHILA-FLOR (1<sup>er</sup> groupement de producteurs de fleurs coupés en France), la société du Marché aux Fleurs d'Hyères (1<sup>er</sup> marché national de vente en gros de fleurs coupées à la production) par exemple sont parmi nos adhérents qui contribuent activement à la définition de la stratégie de filière que nous représentons.

Avec également 180 entreprises membres spécialisées en fleurs coupées, l'association compose et coordonne le cluster FLORISUD, reconnu grappe d'entreprises en 2010 par la DATAR.

Par la présente, je souhaite vous signifier notre intérêt et notre soutien pour un dispositif de serres photovoltaïques dans les conditions proposées par votre société. Notre secteur doit constater depuis quelques années de grandes difficultés pour les entrepreneurs à réaliser des projets d'investissements dans des serres modernes de haute qualité, préalable indispensable à la mise en place de cultures productives et rentables dans un marché extrêmement concurrentiel.

Nous sommes de fait aujourd'hui dans une situation où le parc de serres varois est très vieillissant, et sommes confrontés au risque économique, déjà avéré, d'une baisse des volumes de production et d'une perte conséquente de nos parts de marchés de notre horticulture locale. Comme vous le savez, les financements nécessaires à ce type de projet sont très importants, et de nombreux horticulteurs ne sont pas en mesure de les réaliser, notamment par manque de fonds propres et du fait de l'incertitude sur leur capacité à amortir ces investissements dans le contexte actuel.

Le partenariat avec Fonroche est une opportunité réelle pour les entrepreneurs de mettre en place de nouvelles unités de production, dans leur propre intérêt et dans celui de FLORISUD.

Vous proposez le montage de serres photovoltaïque en relation direct avec un fournisseur néerlandais. Par leurs caractéristiques techniques propres, il s'agit bien de matériels de grande qualité. Associées à un solide projet d'aménagement et d'exploitation, ces serres photovoltaïques, malgré l'ombrage constitué par les panneaux au sommet, nous semblent constituer une alternative tout à fait intéressante pour la production d'une gamme d'espèces ciblées, adaptée à ces conditions et répondant à la demande des marchés.

Pour les raisons que je viens d'évoquer, la prise en charge des investissements de serres par Fonroche dans le cadre d'un projet photovoltaïque est une des opportunités que nous envisageons pour favoriser l'installation de nouvelles unités de production dans le Var, en faveur de notre secteur de l'horticulture ornementale.

Je vous prie d'agréer, monsieur le directeur général, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Président,



Michel GUEIRARD

La FOURMILLIER vichet  
150 chemin de Tamagnon  
83 260 La CRAU

La Crau, le 23 avril 2014

FONROCHE

**Objet : projet de construction de  
serres photovoltaïques – production  
horticole**

Messieurs,

Le Var est le premier département horticole de France ; 1/3 des fleurs coupées produites en France est issu de ce territoire. Le potentiel économique de ce secteur d'activité est très important : 2<sup>ème</sup> chiffre d'affaires agricole après la viticulture ...

Le savoir-faire des professionnels et la qualité des fleurs cultivées sont reconnus en France, mais aussi à l'international.

Et pour finir, le Var dispose du premier parc de serres chauffées destiné à l'horticulture, au niveau français !

C'est dans ce contexte que j'exerce, à l'instar de ma famille, le métier de producteur de Roses fleurs coupées sous serres sur la commune de La Crau (83).

Mon outil de travail s'approche doucement, mais très sûrement d'une obsolescence avancée. Sur une surface de 16 000 m<sup>2</sup> mes serres souffrent d'un manque probant de compétitivité. Il est devenu indispensable de rationaliser la production grâce à un outil de travail performant d'un point de vue cultural, mais aussi d'un point de vue économique. Cet outil devra correspondre à une démarche éco-citoyenne ; démarche respectueuse de l'environnement et des ressources disponibles.

C'est ainsi, qu'après mûre réflexion et après avoir visité des exploitations équipées de serres photovoltaïques, j'ai décidé de faire appel à la société FONROCHE pour réaliser, dans le cadre d'un partenariat intelligent et correspondant à mes valeurs de développement durable, un projet innovant de 2 blocs de serres équipées de panneaux solaires en toiture.

Dans la première serre de 8 000 m<sup>2</sup>, j'envisage de poursuivre la culture des Roses fleurs coupées sur une surface de 2 300 m<sup>2</sup>. Je devrai faire face à un défi technologique important : la culture de la rose est exigeante en termes de technicité, cette exigence imposera un outil de travail sur-mesure, doté d'une hauteur sous chéneau non conventionnelle. La superficie

restante sera occupée par des cultures appartenant à la gamme stratégique méditerranéenne (par exemple des Anémones et des Renoncles cultivées en hors-sol).

La deuxième serre de 12 000 m<sup>2</sup> sera occupée, quant à elle, par une culture innovante d'une variété de Pivoines hybrides ayant comme principales caractéristiques techniques : la précocité et un niveau très faible d'intrants. Une petite parcelle sera consacrée à des essais de cultures de plantes médicinales et de fleurs comestibles.

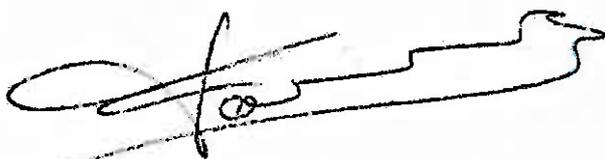
Pour des raisons économiques, mais aussi et surtout pour correspondre à des valeurs de protection de l'environnement, le mode de culture adopté sera respectueux des ressources utilisées (eau, énergie, engrais,...) grâce à un pilotage informatique de l'arrosage et du climat, à un recyclage intégré des solutions nutritives et permettra de limiter l'utilisation de pesticides (mise en place de la Protection Biologique Intégrée).

La construction de ces serres me tient tout particulièrement à cœur ; je conforterai ainsi la rentabilité de mon entreprise et donnerai de la visibilité à deux de mes fils qui envisagent de me succéder à la tête de cette exploitation.

De plus, ce projet, visant à remplacer une partie de mes vieilles serres par des serres neuves et performantes et à créer une nouvelle surface avec des cultures innovantes, me permettra de pérenniser les 8 emplois existants.

J'espère que ce projet retiendra votre attention et méritera l'ensemble des autorisations nécessaires pour qu'il puisse voir le jour.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Messieurs, en l'expression de ma très sincère considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name followed by a surname, written in a cursive style.