DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PLAN D'AUPS

MODIFICATION DU PLU

NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé le 16/07/2004
Modification du PLU approuvée le

PREAMBULE

La commune de Plan d'Aups dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 Juillet 2004

Depuis cette date, plusieurs procédures de modifications ou de révisions simplifiées du PLU sont intervenues mais ont été annulées devant les juridictions compétentes à l'exception de la révision simplifiée du PLU relative à un projet de parc photovoltaïque.

Par ailleurs, un premier audit du PLU du Plan d'Aups a été réalisé en 2007 afin d'évaluer les conséquences du PLU et d'anticiper sur le devenir de la commune.

L'audit de 2007 rappelait les facteurs structurants de la commune :

- Une très forte croissance démographique dans les années 90 liées au desserrement des agglomérations marseillaises et aubagnaise et au potentiel foncier offert par les Plans d'Occupation des Sols
- Une situation peu maîtrisée sur la période 1990-2004 avec une urbanisation rapide et sous forme d'habitat diffus majoritairement
- Le passage du POS au PLU bénéfique, de par la constitution d'une centralité villageoise, la densification mesurée des enveloppes pavillonnaires, la réalisation d'équipements publics (station d'épuration, équipements scolaires, maison de retraite, etc..)

L'audit de 2007 tirait de l'application du PLU plusieurs conclusions :

- Le maintien d'un rythme de production de logements élevé
- Un inversement des typologies produites avec un rapport presque équilibré entre la part d'habitat individuel et celle d'habitat intermédiaire ou collectif
- La réponse à une demande locale ; près d'1/3 des logements intermédiaires ou groupés ont attiré des résidents du Plan d'Aups
- Un développement concentré en périphérie du noyau villageois (Cantons, Geas du Lazet, le Plan), sous la forme de densification mesurée d'espaces déjà urbanisés.

Le bilan du PLU exposé par l'audit de 2007 était considéré comme positif au regard de la réponse aux besoins en matière de logements et d'équipements.

Un nouvel audit en 2011 (annexé au présent rapport) est venu compléter la première analyse afin notamment de quantifier le potentiel d'urbanisation lié notamment aux divisions foncières. La commune est en effet confrontée à des problématiques de divisions foncières importantes qui pourraient compromettre l'équilibre « urbanisation/équipements » ainsi que l'équilibre « urbanisation/espaces naturels ».

Au vu des résultats de l'audit de 2011, la commune entend vouloir revoir à la baisse le potentiel de densification des espaces urbanisés périphériques.

Pour ce faire un certain nombre d'outils réglementaires seront activés pour tendre vers cet objectif, qui préside à la présente modification.

Par ailleurs, compte tenu de l'ancienneté du PLU, une mise à jour de certaines dispositions réglementaires s'avèrent nécessaires au regard des différentes réformes passées ou à venir ainsi qu'un toilettage des emplacements réservés.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD et à condition que la modification envisagée :

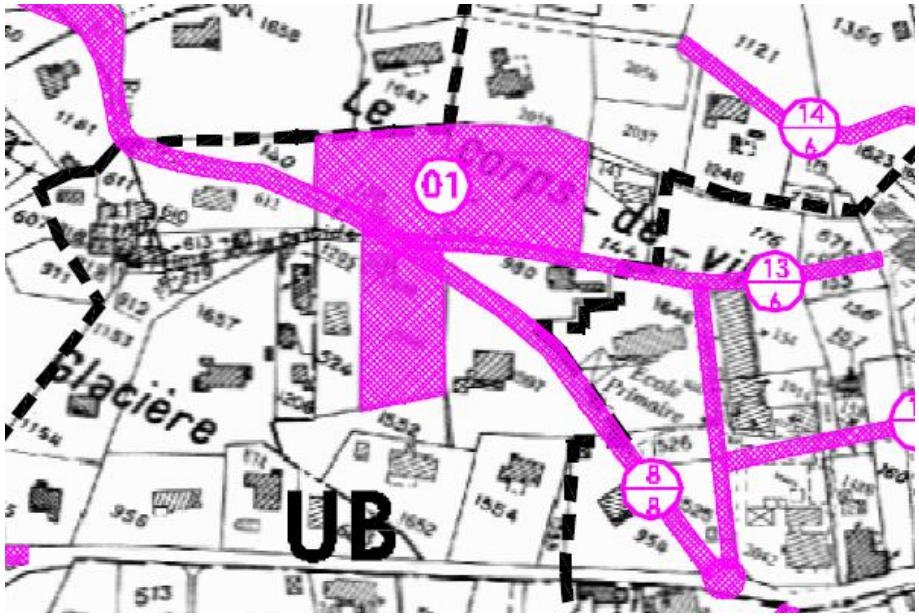
b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

MODIFICATION OU SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

MODIFICATION DE L'ER N°1

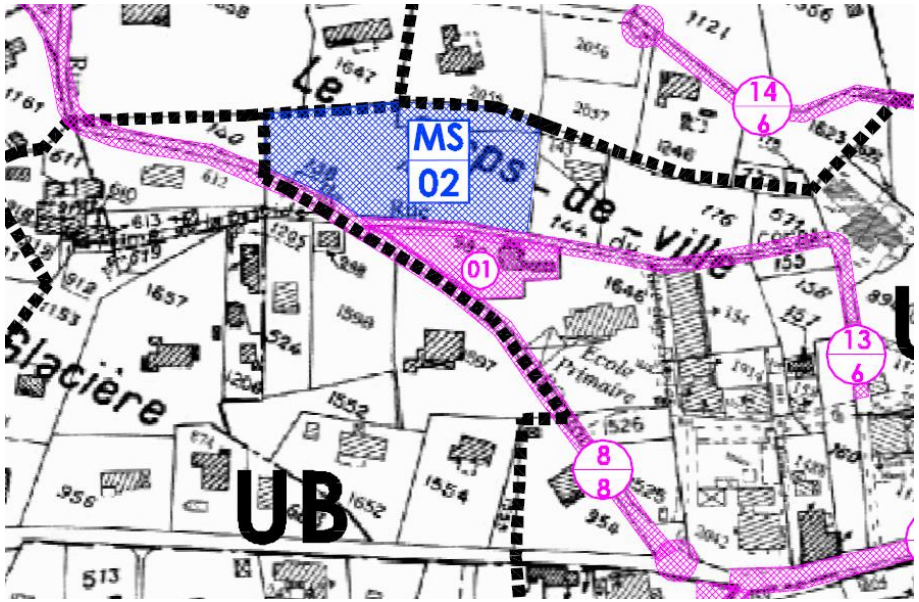
L'ER n°1 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la réalisation d'un équipement collectif public à vocation sanitaire et social et réalisation d'aires de stationnement. Il se positionnait au lieu-dit le Corps de Ville à proximité immédiate du centre, de part et d'autre du chemin de la Carreirade pour une superficie totale de 7500m².



PLU en vigueur

La commune entend aujourd'hui supprimer cet emplacement réservé depuis la réalisation de l'EHPAD sur un autre site et s'orienter à la place sur la réalisation d'un programme de logements (cf chapitres suivants).

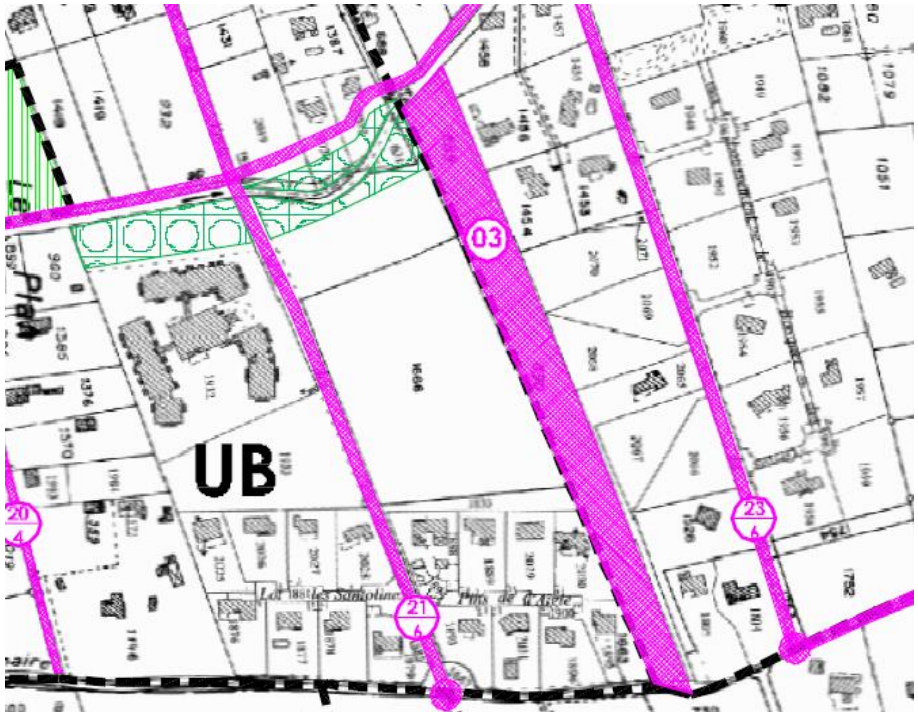
En outre, les divers programmes de logements projetés à court ou à moyen terme nécessitent la réservation de foncier pour agrandir l'école primaire. Le terrain situé au Nord-Ouest de cette dernière apparaît idéal pour garantir la faisabilité du projet. De fait, l'ER n°01 destiné à l'extension du groupe scolaire est donc matérialisé dans la présente modification.



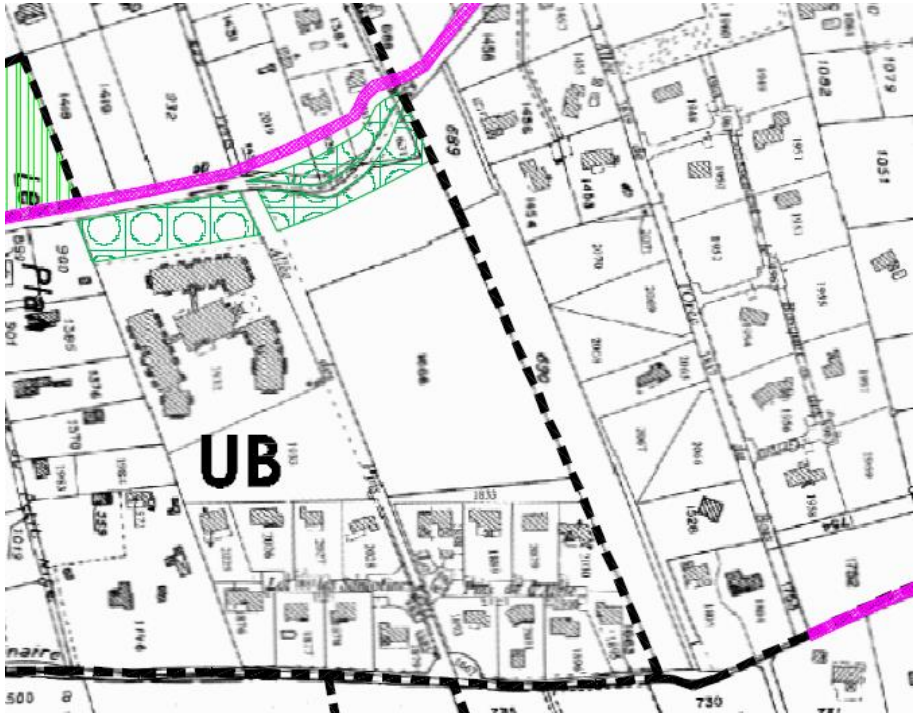
PLU après modification

SUPPRESSION TOTALE DE L'ER N°3

L'ER n°3 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet l'aménagement d'un espace public planté. Il se positionnait au lieu-dit le Plan à le long du chemin de Signes. Cette opération a depuis lors été réalisée.



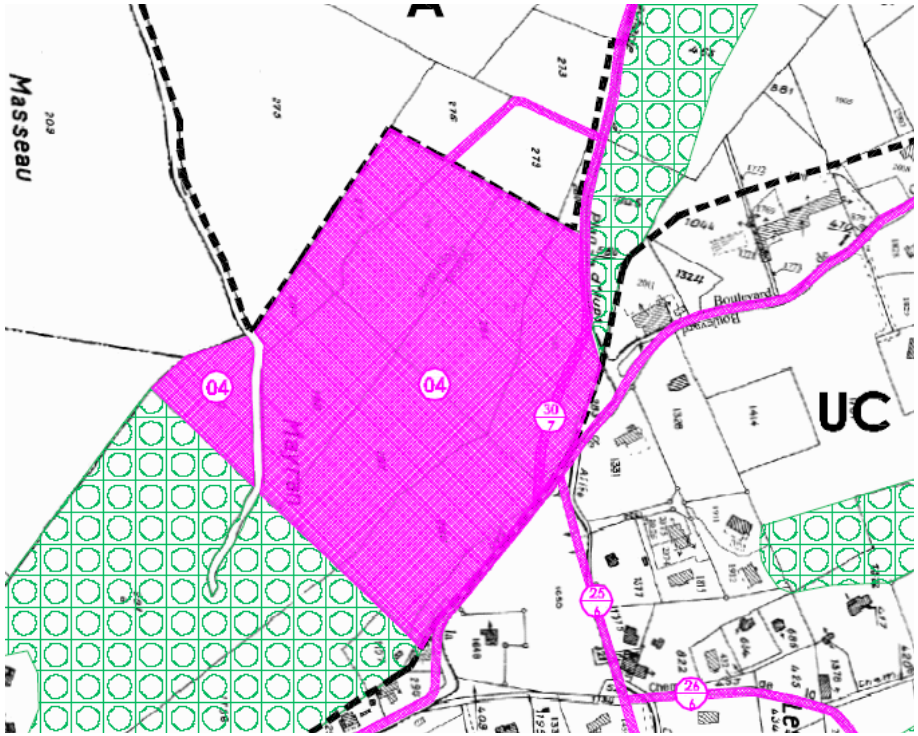
PLU en vigueur



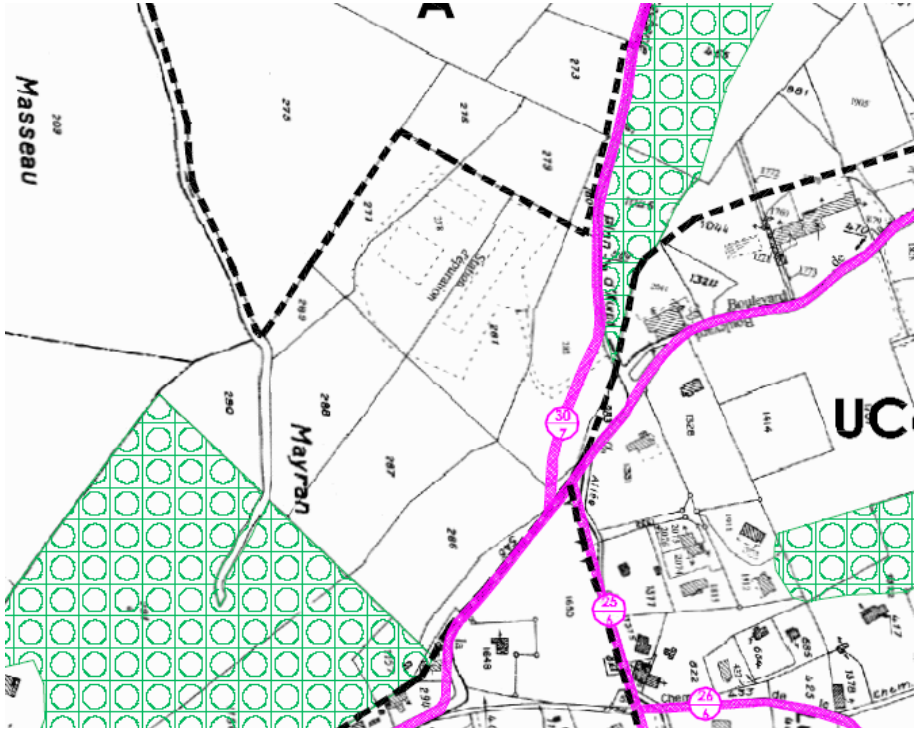
PLU après modification

SUPPRESSION TOTALE DE L'ER N°4

L'ER n°4 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet l'aménagement d'une station d'épuration au lieu-dit Mayran. Cette opération a depuis lors été réalisée sur une emprise moins importante. L'ER n°4 est donc supprimé.



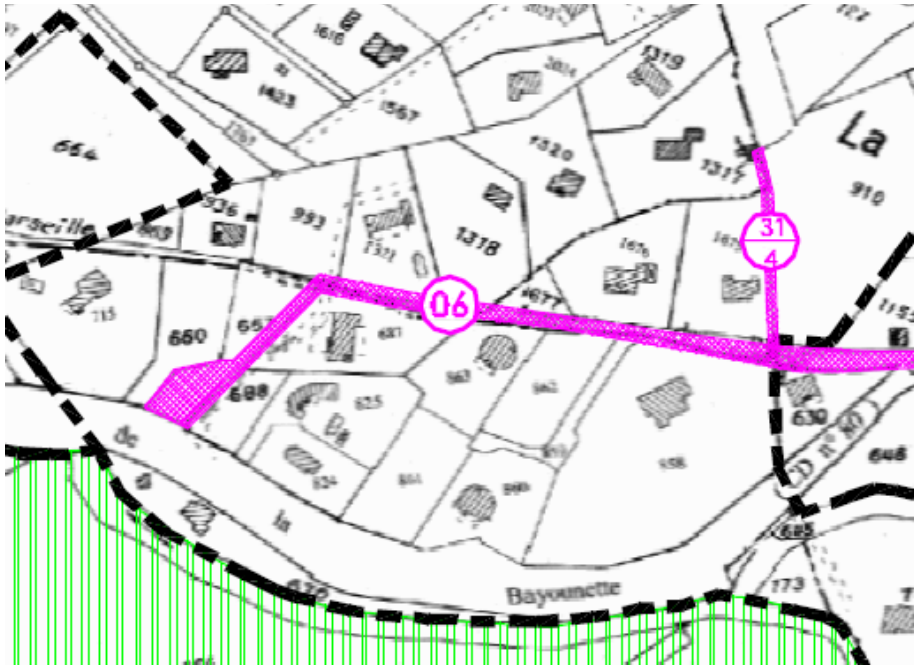
PLU en vigueur



PLU après modification

SUPPRESSION TOTALE DE L'ER N°6

L'ER n°6 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet l'aménagement d'un ouvrage technique public de relevage d'assainissement au niveau de l'impasse des Romarins. Cette opération a depuis lors été réalisée. L'ER n°6 est donc supprimé.



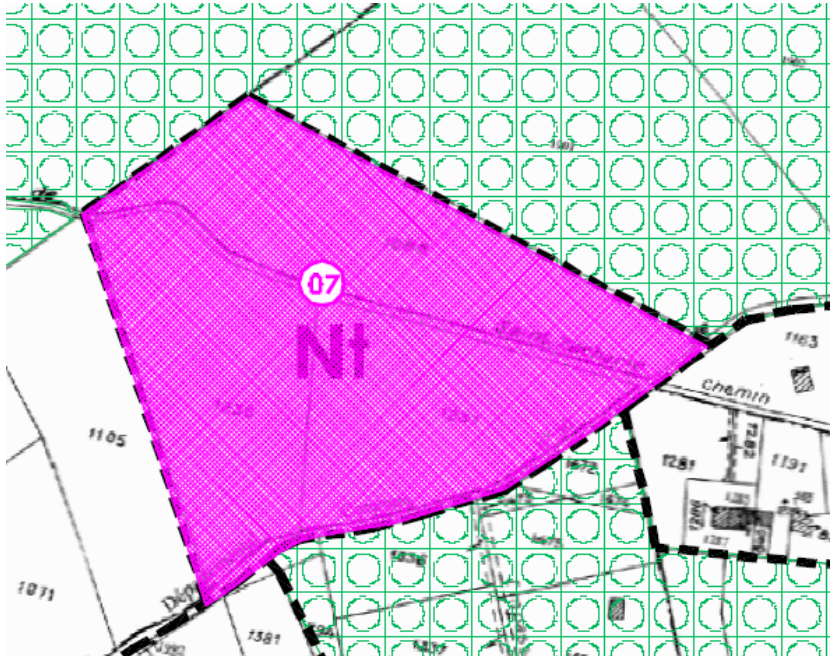
PLU en vigueur

SUPPRESSION DE L'ER N°7 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

L'ER n°7 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la réalisation d'un ouvrage technique public de relevage d'assainissement au lieu-dit La Cayre du Geas Neuf au Nord de la RD80. L'objet et l'emprise déclinés dans le PLU de 2004 relève manifestement d'une erreur matérielle graphique. En effet, l'emprise matérialisée sur les documents graphiques est largement supérieure aux 1 000m² inscrits dans la liste des emplacements réservés.

En outre, le zonage Nt s'avère incompatible avec l'objet de l'emplacement réservé. La zone Nt du PLU n'admet en effet que les équipements collectifs à usage touristique ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

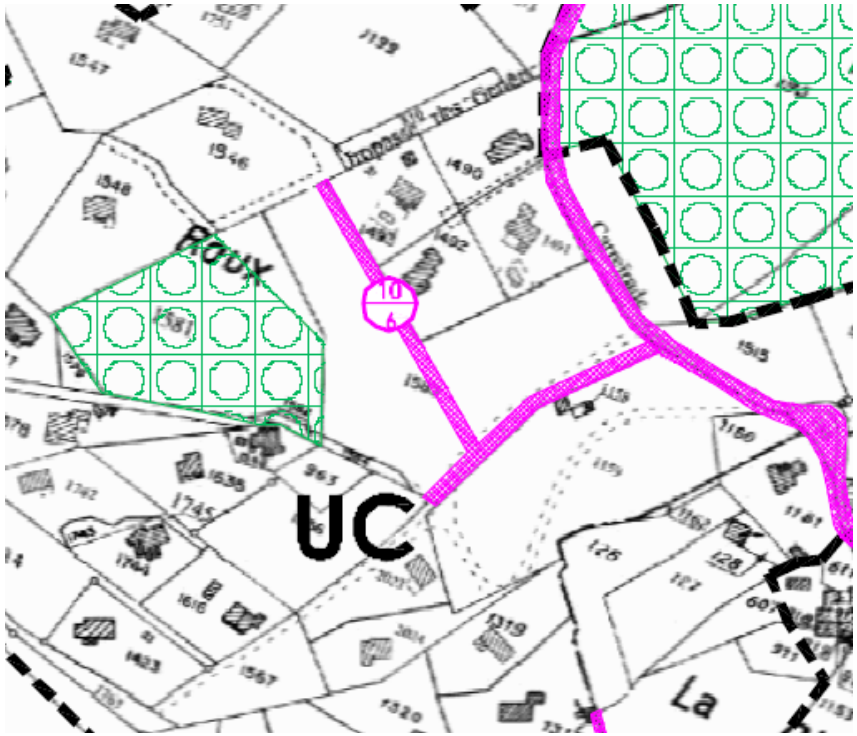
De fait, l'ER n°7 est supprimé.



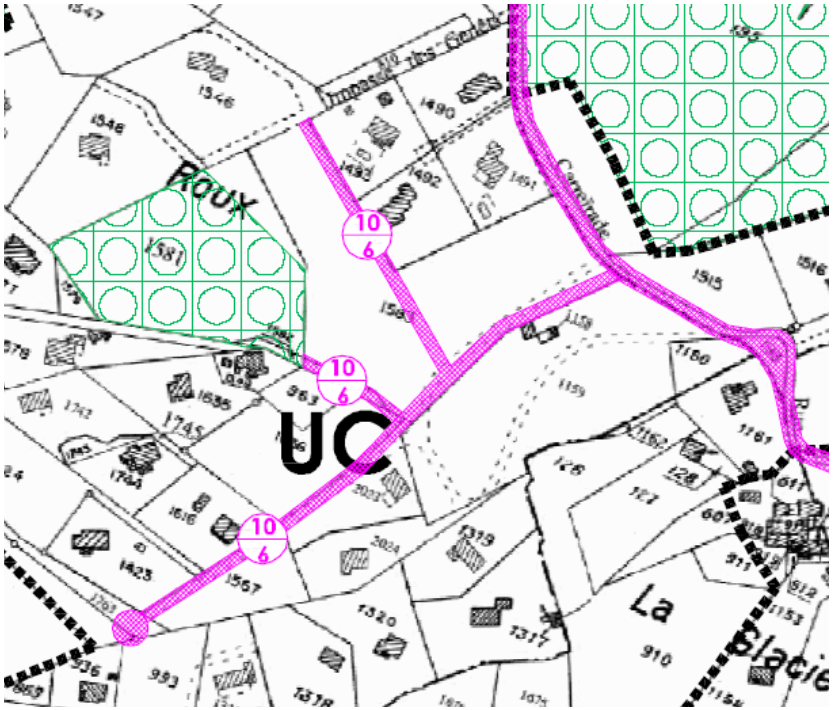
PLU en vigueur

MODIFICATION DE L'ER N°10

L'ER n°10 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la création des voies nouvelles au quartier Roux. Ces aménagements n'ont pas été réalisés. Ce quartier apparaît donc toujours aussi mal desservi et compromet une gestion efficace des secours en cas d'incendies notamment. La commune souhaite aujourd'hui à la fois prolonger le barreau Sud avec mise en place d'une aire de stationnement.



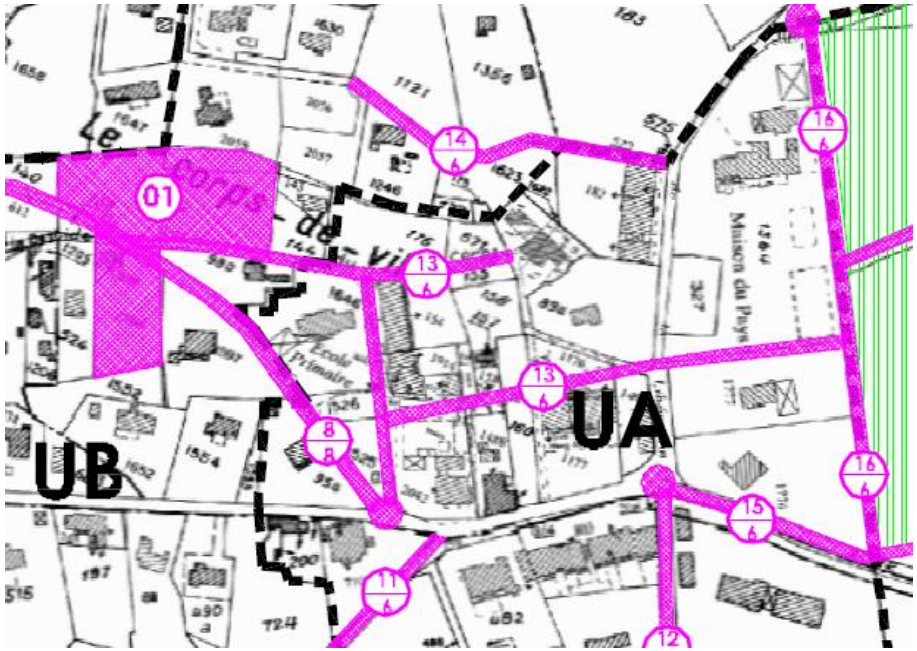
PLU en vigueur



PLU après modification

MODIFICATION DE L'ER N°13

L'ER n°13 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la création des rues du Corps de Ville à 6m d'emprise. Si la plupart des aménagements ont été réalisés depuis via la rue des écoles, la rue du Pic de bertagne, le tra de Roitelet et le tra de Pastre, opérations qui justifient la suppression de l'ER n°13, la commune a désormais pour projet d'aménager le chemin du Corps de Ville à 6m d'emprise au Nord du village. Pour ce faire la présente modification substitue l'ER n°13 au profit de cette opération.



PLU en vigueur

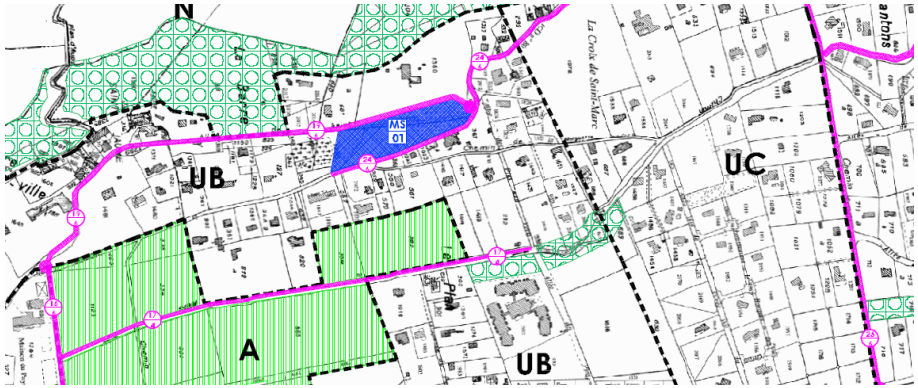
PLU après modification

MODIFICATION DE L'ER N°14 – CORRECTION ERREUR MATERIELLE

L'ER n°14 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet l'élargissement du chemin du Corps de Ville à 6m d'emprise. Il s'agit en réalité de l'impasse du Clos. La liste des emplacements réservés est donc modifiée en conséquence.

MODIFICATION DE L'ER N°17

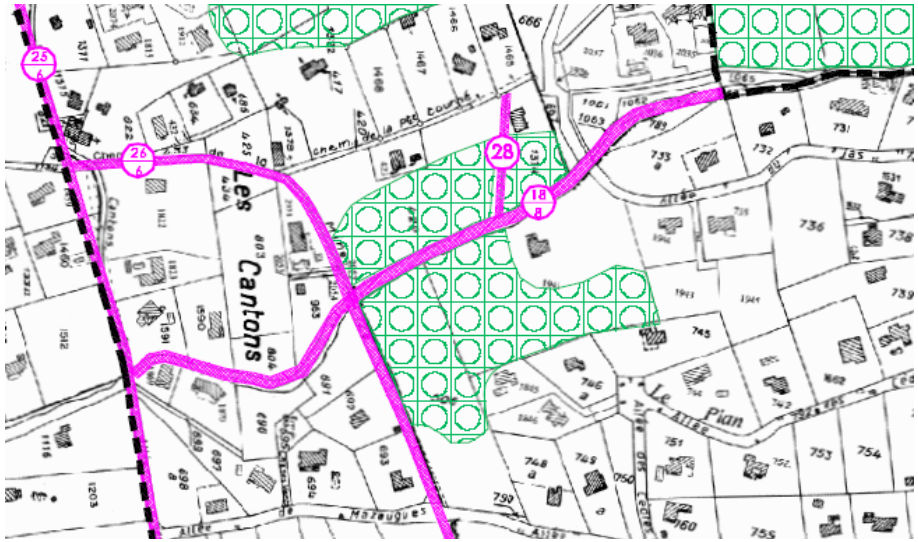
L'ER n°17 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la création d'une piste cyclable d'une emprise de 4m sur le chemin de la Maire à l'Est du village. La commune souhaite aujourd'hui revoir l'intitulé de l'ER pour permettre le recalibrage du ruisseau la Maire à 4m dans le cadre du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et supprimer le tracé situé en dehors de la Maïre et constituant une erreur matérielle.



PLU après modification

MODIFICATION DE L'ER N°18

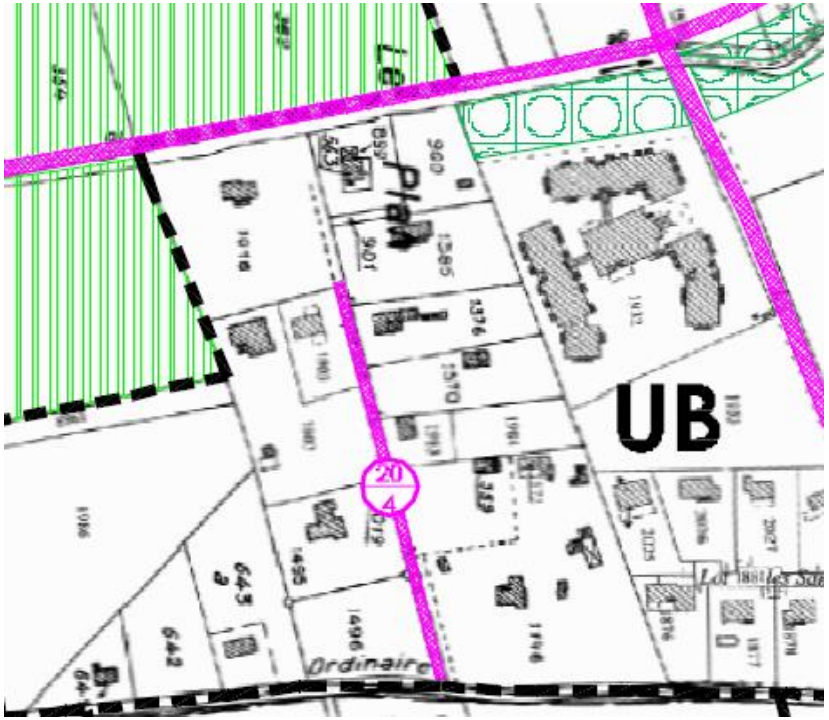
Situé dans le prolongement Est de l'ER n°17, L'ER n°18 du PLU approuvé en 2004 avait également pour objet la création d'une piste cyclable d'une emprise de 4m mais également l'aménagement des abords de la Maïre. La commune souhaite aujourd'hui revoir l'intitulé de l'ER pour permettre, en plus de la création de liaisons douces sur 4m, le recalibrage du ruisseau la Maire à 4m dans le cadre du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et prolonger le tracé en limite du secteur UCa.



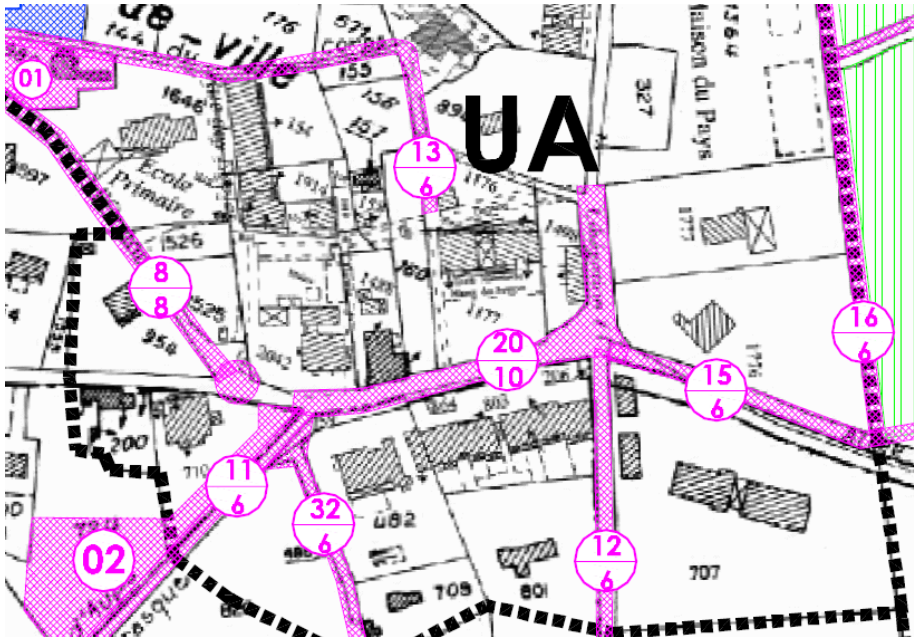
PLU après modification

MODIFICATION DE L'ER N°20

L'ER n°20 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet le transfert dans le domaine public de l'allée du Petit Nice. Ce transfert a été réalisé depuis. L'ER n°20 issu du PLU opposable est donc supprimé.



PLU en vigueur



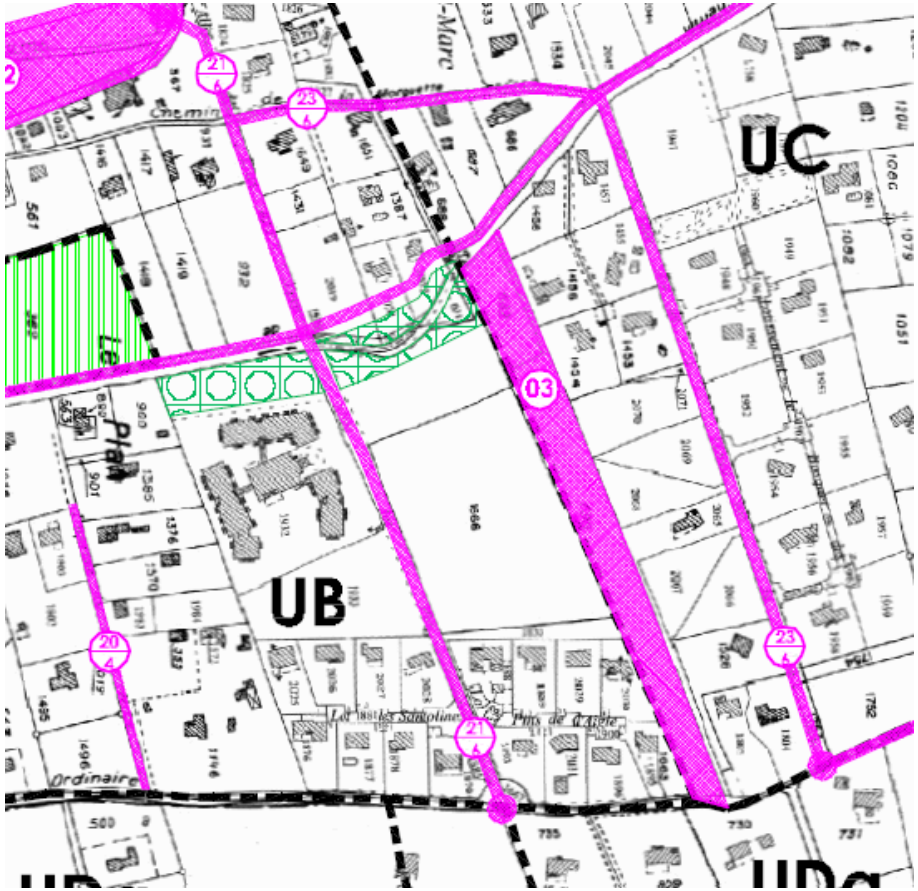
PLU après modification

L'ER n°20 est transféré sur un autre projet lié à l'aménagement de la RD80 dans sa traversée du village. Ce projet initié avec le Conseil Général nécessite la mise en œuvre d'un nouvel ER. Le nouvel ER n°20 se substitue donc à l'ancien à cet effet.

SUPPRESSION DES ER N°21 ET N°23

L'ER n°21 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la création de l'allée du pin vert d'une emprise de 6m et la réalisation d'une plate-forme giratoire de 16m de diamètre. Cet aménagement a été réalisé depuis. L'ER n°21 est donc supprimé.

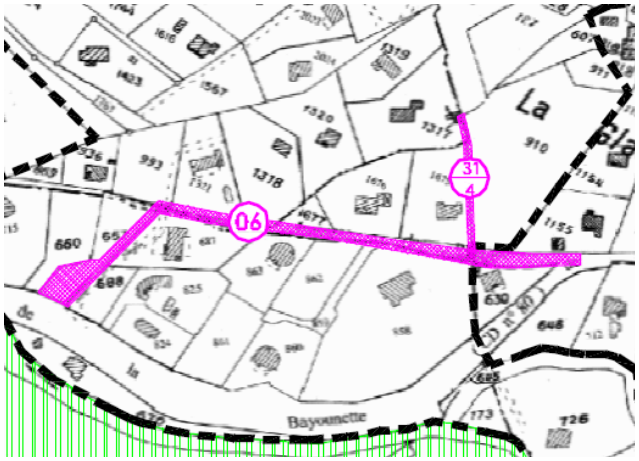
L'ER n°23 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la création d'une voie de desserte d'une emprise de 6m. Cet aménagement a été réalisé depuis. L'ER n°23 est donc supprimé.



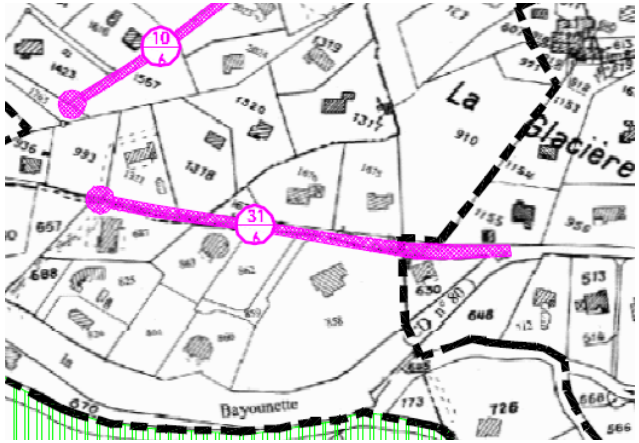
PLU en vigueur

MODIFICATION DE L'ER N°31

L'ER n°31 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la création d'une allée piétonne pour l'accès au site des Glacières de 4m d'emprise. Cet aménagement n'a pas été réalisé. La commune souhaite modifier l'objet de cet emplacement réservé afin de permettre l'élargissement de l'impasse des Rigaous à 6m d'emprise et la mise en œuvre d'une aire de retournement.



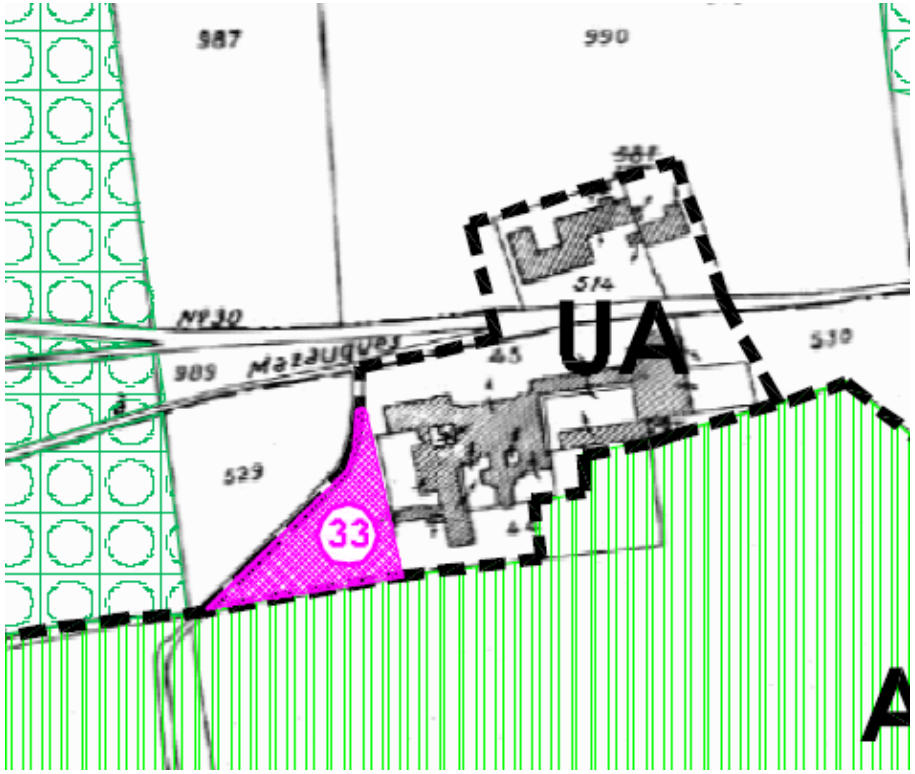
PLU en vigueur



PLU après modification

SUPPRESSION DE L'ER N°33

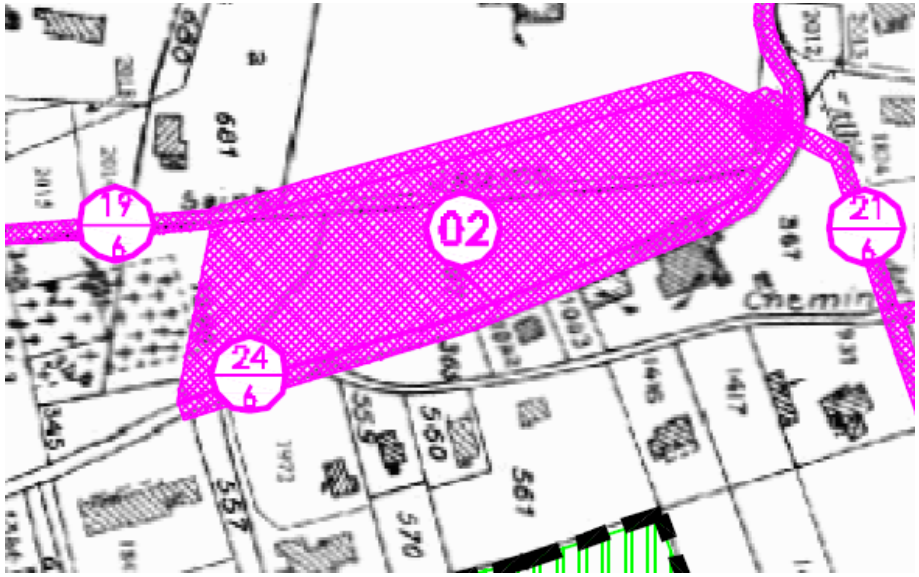
L'ER n°33 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la création d'un ouvrage public de relevage d'assainissement. Cet aménagement a été réalisé depuis. L'ER n°33 est donc supprimé.



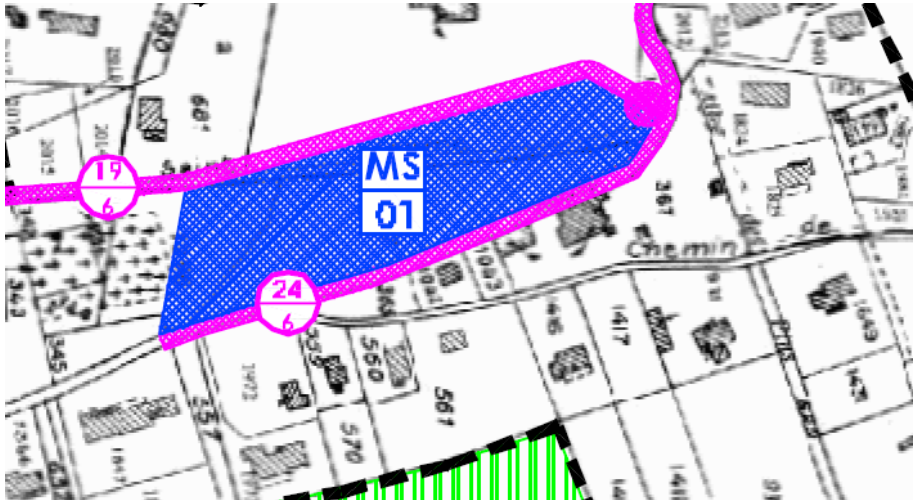
PLU en vigueur

MISE A JOUR/SUPPRESSION DE L'ER N°02

L'ER n°02 du PLU approuvé en 2004 avait pour objet la réalisation de logements locatifs. La commune souhaite maintenir ce projet mais en actualisant les références réglementaires. Si la réalisation de logements locatifs peut faire l'objet d'une réservation au PLU, cette réservation doit viser la servitude dite de mixité sociale au titre de l'article L.123-2.b du code de l'urbanisme et non la liste des ER dite « classique » au titre de l'article L.123-1-5.8 du code de l'urbanisme.



PLU en vigueur



PLU après modification

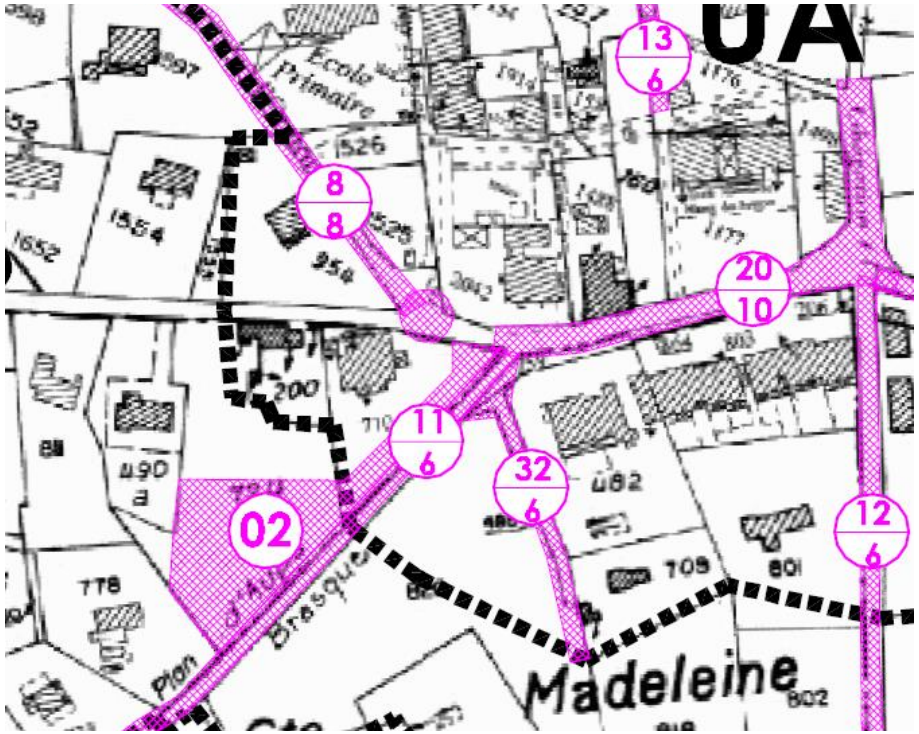
La présente modification est donc l'occasion de mettre à jour le PLU à ce sujet en complétant la liste des emplacements réservés par une liste des servitudes au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

L'ancien ER n°02 devient donc la servitude de mixité sociale n° MS 01

CREATION D'UN NOUVEL ESPACE PUBLIC AU CENTRE- ER N°02

L'affirmation de la nouvelle centralité de Plan d'Aups passe par notamment par la création de nouveaux espaces publics. A ce titre, les terrains compris à l'Ouest du chemin de la Brasque, à proximité de la RD80 revêtent un potentiel qu'il s'agit de ne pas obérer via une urbanisation non contrôlée.

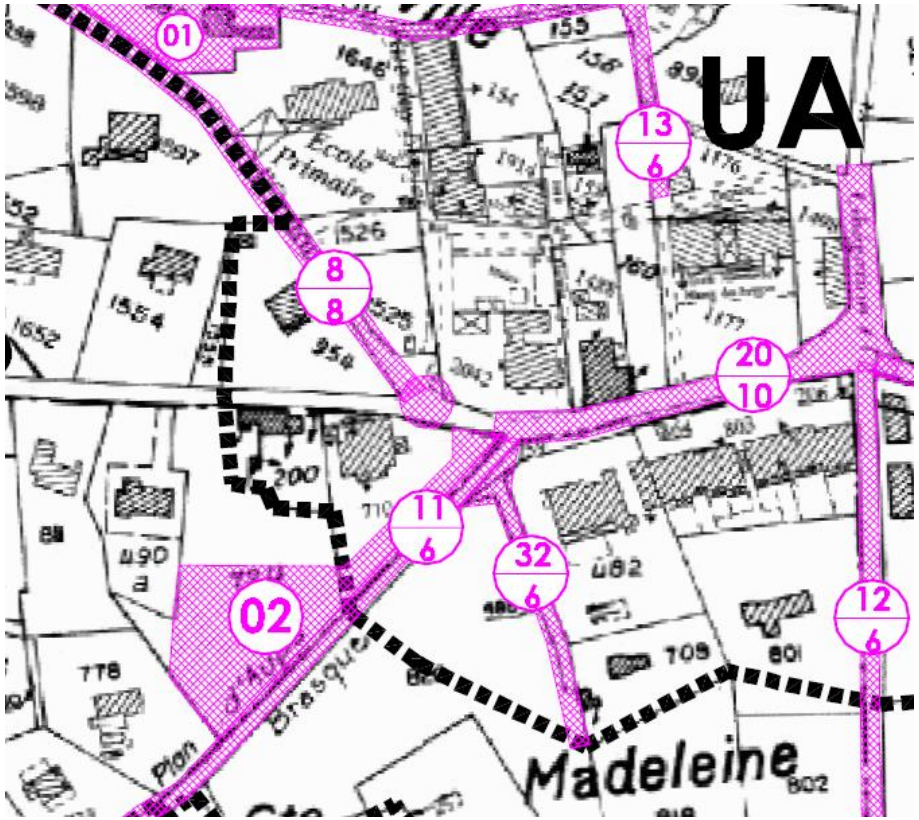
Pour ce faire, la commune envisage la mise en œuvre d'un nouvel emplacement réservé (ER n°02) pour l'affirmation d'un nouvel espace public central. Cet espace public pourra comprendre l'aménagement d'un parc mais également de nouvelles aires de stationnement.



PLU après modification

ELARGISSEMENT DE L'IMPASSE DE LA MADELEINE – NOUVEL ER N°32

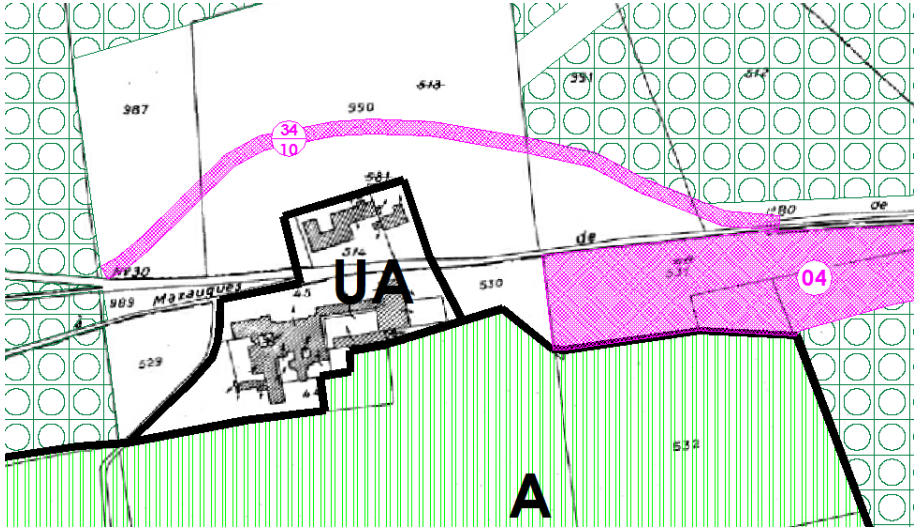
La commune envisage l'élargissement de l'impasse de la Madeleine située à proximité du village à 6m d'emprise dans l'objectif d'améliorer la desserte d'un terrain communal situé plus au Sud. Pour ce faire, la présente modification créée l'ER n°32 à cet effet.



PLU après modification

DEVIATION NORD DE L'HOSTELLERIE – NOUVEL ER N°34

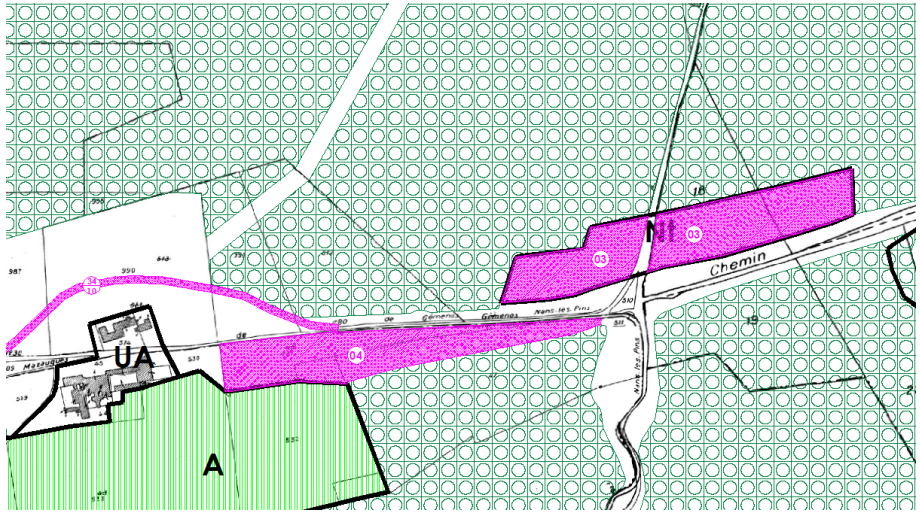
La commune et le département envisagent la création d'une micro-déviation Nord de la RD80 au niveau de l'Hostellerie de la Sainte Baume. Ce projet nécessite la mise en œuvre d'un nouvel ER n°34 de 10m d'emprise.



PLU après modification

CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT A L'EST DE L'HOSTELLERIE LA SAINTE BAUME – NOUVEAUX ER N°03 ET N°04

La commune envisage la création de 2 nouvelles aires de stationnement à l'Est de l'Hostellerie la Sainte Baume afin de faire face à l'affluence grandissante du site et gérer le stationnement sauvage qui tend à se développer. Pour ce faire, la présente modification crée les ER n°03 et n°04 de part et d'autre de la RD80.

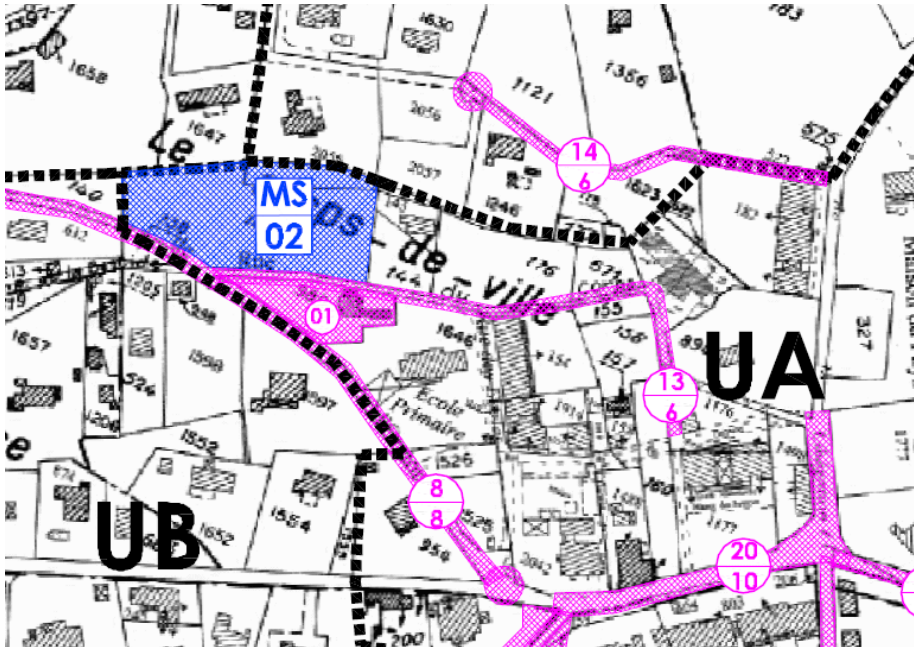


PLU après modification

CREATION D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE AU NORD DU VILLAGE – MS N°02

La commune envisage de renforcer le poids de sa nouvelle centralité via notamment la réalisation de nouveaux espaces publics comme évoqué précédemment mais également via la création de nouveaux logements locatifs sociaux.

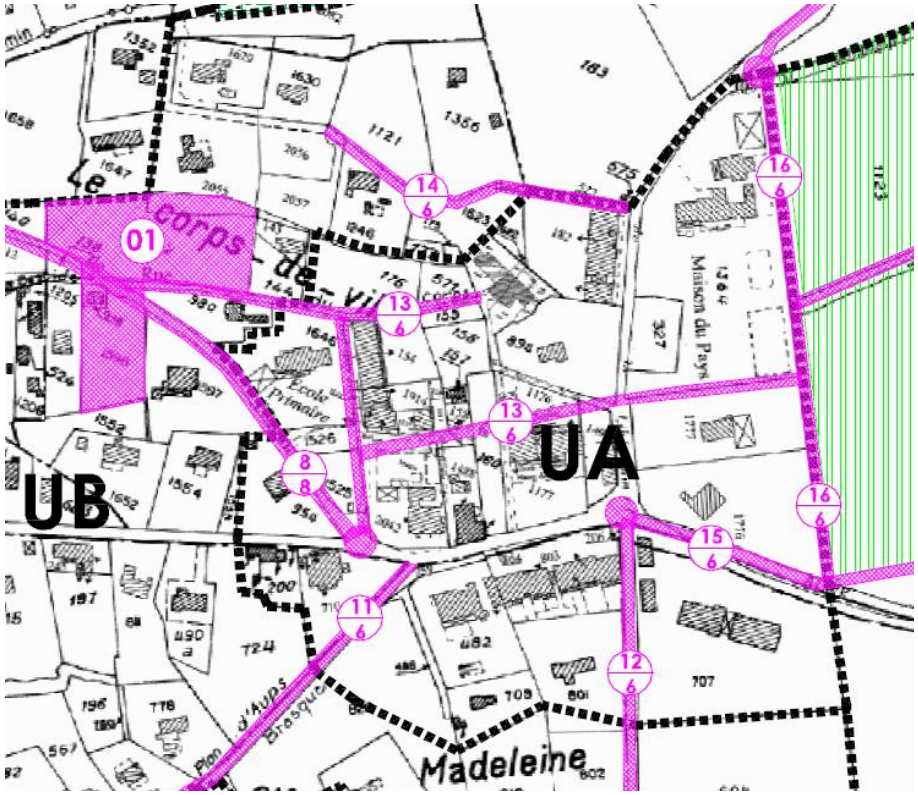
Pour ce faire, la commune entend réserver un terrain situé au Nord du chemin du Corps de ville à cet effet au titre de l'article L.123-2.b du code de l'urbanisme. Le programme de logement locatifs sociaux est donc réservé à cet effet via la mise en en œuvre d'une servitude de mixité sociale n°MS02. Cette servitude se greffe en lieu et place du projet d'EHPAD envisagé en 2004 afin de tenir compte des besoins en logements toujours croissants sur la commune.



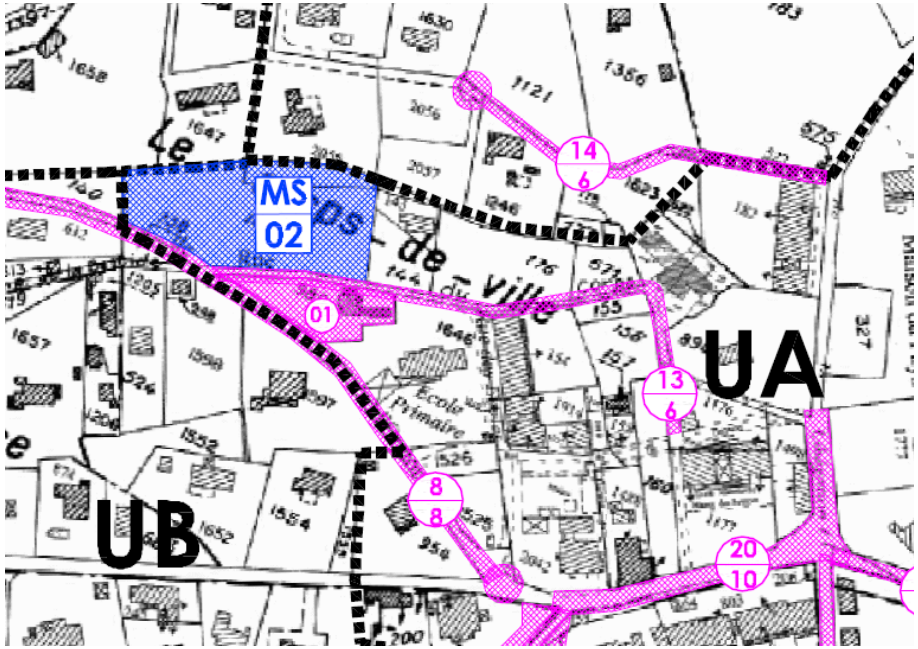
MODIFICATION MINEURES DE ZONAGE

EXTENSION MINEURE DE LA ZONE UA

Faisant écho aux velléités d'affirmation de la nouvelle centralité, la commune envisage l'extension de la zone UA et donc du village au Nord-Ouest à l'Est de l'allée de l'oratoire. Cette modification permettra d'optimiser les règles d'urbanisme du futur programme de logements prévu au Nord du chemin du Corps de Ville (MS n°02 cf chapitre précédent) notamment.



PLU en vigueur



PLU après modification

CREATION D'UN SECTEUR UCA

Conformément aux ambitions évoquées dans le préambule, la présente modification a pour principal objectif, au vu notamment des résultats de l'audit de 2011, de revoir à la baisse le potentiel de densification des espaces urbanisés périphériques afin de mieux porter les efforts sur le renforcement des centralités.

Pour ce faire, il convient de restreindre le potentiel de densification identifié sur les quartiers Est et notamment le quartier du Plan, à l'Est de l'allée des Cantons notamment. Le potentiel identifié concerne autant les terrains encore vierges que les terrains potentiellement divisibles.

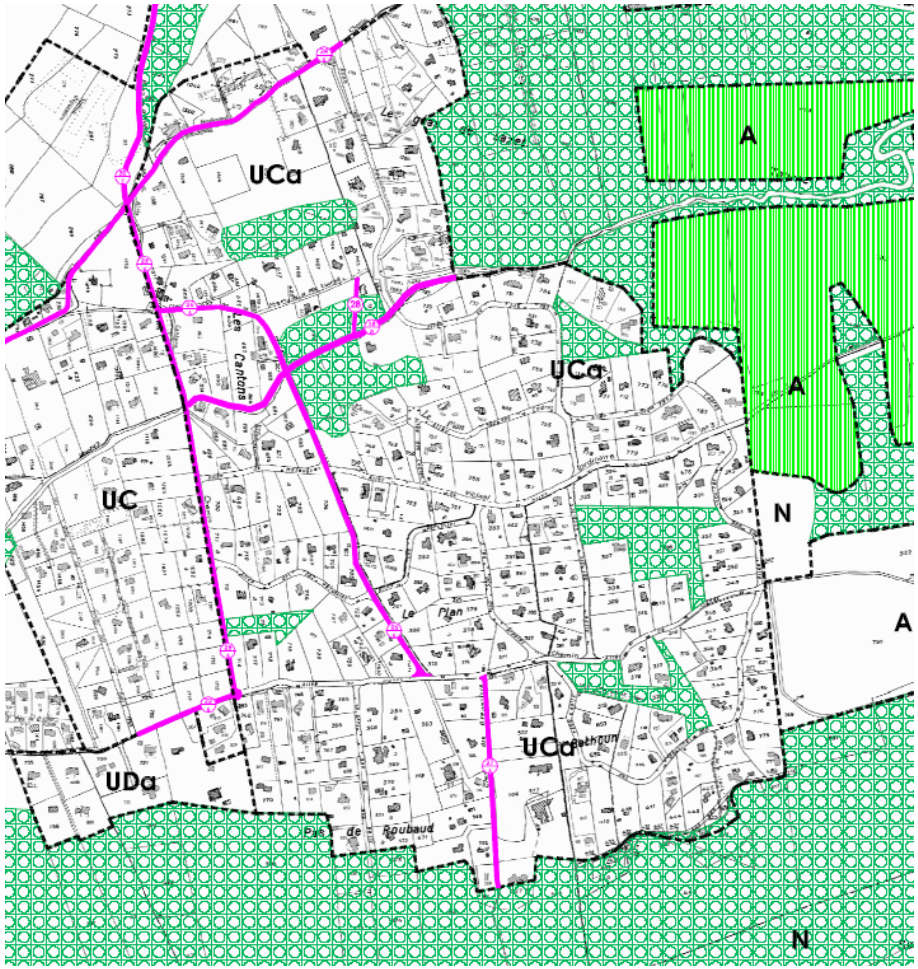
Afin de maîtriser et réduire ce potentiel, la présente modification du PLU se traduit par la création d'un secteur UCa comportant des règles différenciées. Le secteur UCa se décline donc à l'Est de l'allée des Cantons en lieu et place de la zone UC.

Les règles particulières concernent en premier lieu l'article UC6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Un recul de 15m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques autres que les routes départementales est matérialisé.

L'article UC7 est également impacté, le recul des constructions par rapport aux limites séparatives passe de 4m minimum à 6m minimum.

L'article UC9 relatif à l'emprise au sol des constructions est également modifié pour ce qui concerne le secteur UCa. Dans ce secteur, l'emprise au sol est réduite de 20% à 15% de la superficie totale du terrain.

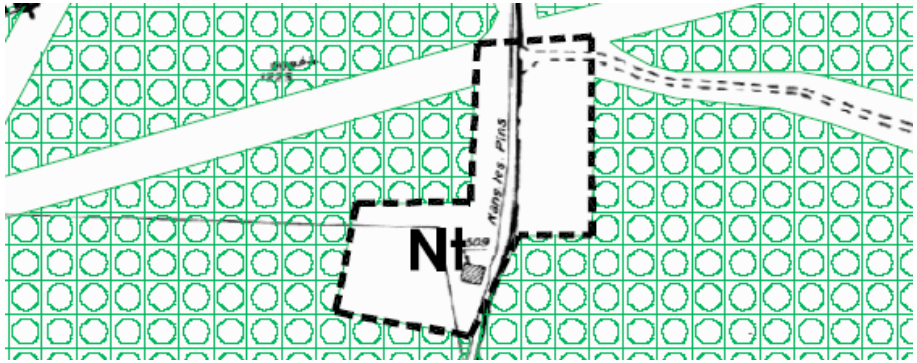
Enfin, l'article UC14 relatif au coefficient d'occupation des sols réduit de 0,10 à 0,08 le potentiel en termes de capacité d'accueil du secteur UCa.



PLU après modification

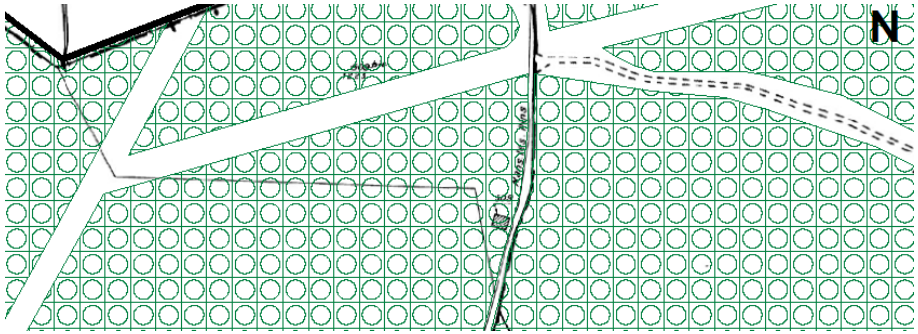
TRANSFERT DE LA ZONE NT – LA CAYRE EN ZONE N

La zone NT située au lieu-dit la Cayre au Nord de l'Hostellerie la Sainte Baume avait été créée par le PLU approuvé en 2004 afin de favoriser la création d'équipements collectifs à usage touristique.



PLU avant modification

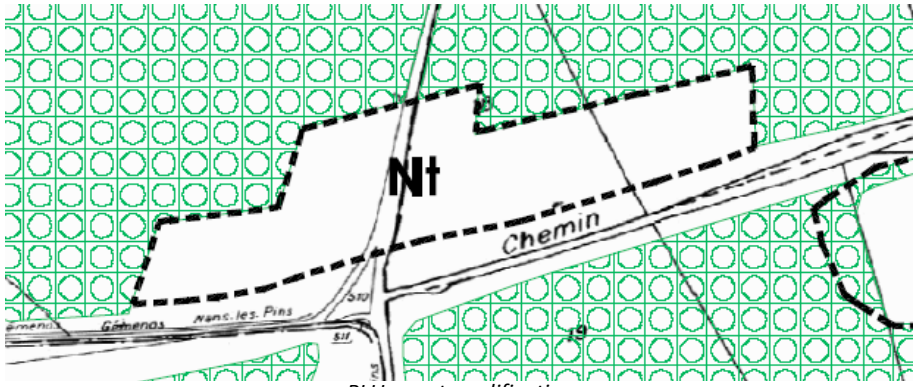
Ce projet étant aujourd'hui abandonné. La présente modification se propose de supprimer ce secteur en le reclassant en zone N et en remettant une couche d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 afin de protéger les boisements existants.



PLU après modification

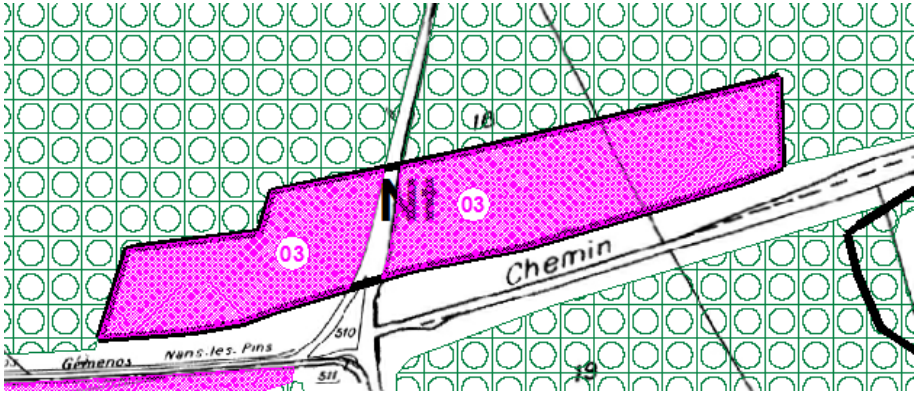
TRANSFERT PARTIEL DE LA ZONE NT – LES TROIS CHENES EN ZONE N

La zone NT située au lieu-dit les trois chênes (carrefour RD80/RD95) à l'Est de l'Hostellerie la Sainte Baume avait été créée par le PLU approuvé en 2004 afin de favoriser la création de nouvelles aires de stationnement.



PLU avant modification

La commune entend maintenir le projet initial mais considère que l'enveloppe de ce dernier est trop important. La présente modification se propose donc de supprimer partiellement cette zone au Nord avec pour conséquence, un retour en zone N « classique » et la création de nouveaux espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme afin de protéger les boisements existants.



PLU après modification

MISE A JOUR DU REGLEMENT D'URBANISME AU REGARD DE LA REFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET MODIFICATIONS MINEURES DIVERSES

MOTIVATION DU PROJET

Engagée avec l'ordonnance du 8 Décembre 2005 et entrée en vigueur le 1er octobre 2007, **la réforme des autorisations d'urbanisme** a un impact direct sur le contenu des documents d'urbanisme locaux tels que les PLU, et plus particulièrement sur les règlements.

Les modifications du champ d'application des autorisations d'urbanisme qui en découlent doivent conduire à de nouvelles rédactions des dispositions réglementaires.

Le PLU de Plan d'Aups ayant été approuvé antérieurement à l'entrée en vigueur de la réforme, un certain nombre de points du règlement sont donc à revoir. C'est notamment le cas dès lors qu'une règle est conditionnée au nombre de logements (article 12 notamment). Or, les plans intérieurs des constructions ne figurent pas au nombre des pièces à joindre aux déclarations ou aux demandes de permis de construire.

Cet exemple n'est pas le seul, le règlement du PLU de Plan d'Aups fait référence à des articles du code de l'urbanisme aujourd'hui obsolètes, comme celles relatives aux installations et travaux divers qui se rapportent depuis le 1er octobre 2007 à des procédures caduques.

Outre la réforme des autorisations d'urbanisme, un certain nombre de textes ont également eu un impact direct sur le contenu des documents d'urbanisme. C'est le cas de la **réforme relative à la simplification du calcul des surfaces applicables en droit de l'urbanisme** qui substitue la notion de SHOB et de SHON par la notion de surface de plancher. Là encore, un certain nombre d'articles nécessitent des adaptations pour rendre conforme le règlement du PLU de Plan d'Aups avec ces évolutions législatives.

La présente modification se propose donc de revoir un certain nombre de rédactions issues du PLU approuvé en 2004.

MISE EN OEUVRE DES MODIFICATIONS

Les interventions étant nombreuses le présent chapitre se propose de lister par titres les modifications. Seule entorse à ce principe, à la demande du Conseil Général, l'article 3 de l'ensemble des zones du PLU est complété par le paragraphe suivant : *Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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*

Modification du règlement

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES :

1.1. SUPPRESSION DE L'ARTICLE 2 RELATIF A LA PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.

La réforme des autorisations d'urbanisme est l'occasion de démontrer qu'il est vain de chercher à mentionner dans le règlement d'un PLU les autres dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations qui sont toujours applicables même en présence d'un PLU ; il s'agit notamment de la liste des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme. Les articles référents ont changé de numéro tout autant que leur contenu. Si l'on peut comprendre le souci légitime des collectivités d'informer leurs administrés que d'autres règles s'appliquent en sus et indépendamment de celles du PLU, non seulement ces mentions ne peuvent pas être exhaustives, mais leur mention (juridiquement inutile puisque ce n'est pas le

PLU qui les rend applicables) suppose ensuite une procédure de modification ou de mise à jour pour corriger les références que les évolutions législatives ou réglementaires auraient affectées par ailleurs.

1.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Suite à la suppression de l'article 2 des dispositions générales, l'article 3 est dénommé article 2. Par ailleurs comme évoqué dans les chapitres précédents, la liste des zones urbaines est complétée par le nouveau secteur crée à l'occasion de la présente modification, à savoir le secteur UCa.

La référence à l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est substituée par l'article L.123-1-5.7° du même code.

1.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 – RISQUES POTENTIELS DE SEISMES

Ce chapitre est modifié suite à la parution du décret n°2010-1254 du 22 Octobre 2010 relatif à la prévention des risques et le décret n°20101255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La commune de Plan d'Aups est située en zone 2 de sismicité faible. Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique (qui modifient les articles 563-1 à 8 du Code de l'Environnement) entreront en vigueur à compter du 1er mai 2011.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA :

RAPPEL/ SUPPRESSION

Le rappel sur les installations et travaux divers est supprimé. Le régime des installations et travaux divers se rapporte depuis le 1er octobre 2007 à des procédures caduques

ARTICLE 1/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les références aux articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis le 1er octobre 2007 sont supprimées tout comme les références au régime des installations et travaux divers.

ARTICLE 2/ MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 2 « occupations et utilisations du sol admises » est remplacé par « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

La conséquence en est que toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières sont exclues du champ de l'article 2. En contrepartie, le règlement rappelle que les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS – MODIFICATION DE L'INTITULE

L'intitulé de l'article 5 « caractéristiques » est remplacé par « superficie minimale des terrains constructibles » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu depuis la promulgation de la loi SRU.

ARTICLE 10/ HAUTEUR DES CONSTRUTIONS – MODIFICATION DE L'INTITULE

L'intitulé de l'article 10 « Hauteur des constructions » est remplacé par « Hauteur maximale des constructions » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. En conséquence, les dispositions du paragraphe 3 sur la notion de hauteur minimale est supprimée.

ARTICLE 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES- RECONFIGURATION DE L'ARTICLE

Comme expliqué dans les motivations du projet ci-avant, la reconfiguration de cet article s'avère nécessaire afin de mettre fin à la notion de places/ SHON que l'on doit substituer par places/ surface de plancher, ainsi que pour clarifier les notions de catégories de constructions, qui étaient dans le PLU approuvé en 2004 incorrectes puisque des catégories, héritées du POS précédent n'avaient pas été actualisées. C'est notamment le cas des constructions à usage de foyers de personnes âgées qui ne correspondent à aucune des 9 catégories de constructions reconnues par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- constructions à usage d'habitation
- constructions à usage d'hébergement hôtelier
- constructions à usage de bureaux
- constructions à usage de commerces
- constructions à usage d'artisanat
- constructions à usage d'industrie
- constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- constructions à usage d'entrepôt
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En outre, la présente modification se propose de revoir les exigences en termes de places à créer au regard du volume de surface de plancher créé pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de commerces. Ces modifications mineures se justifient par les carences constatées en matière de réalisation de places de stationnement et les impacts induits sur les espaces publics de la commune. Pour les premières, il est désormais exigé une place pour 50m² de surface de plancher et pour les secondes, une place pour 20m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :

RAPPEL/ SUPPRESSION

Le rappel sur les installations et travaux divers est supprimé. Le régime des installations et travaux divers se rapporte depuis le 1er octobre 2007 à des procédures caduques

ARTICLE 1/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les références aux articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis le 1er octobre 2007 sont supprimées tout comme les références au régime des installations et travaux divers.

ARTICLE 2/ MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 2 « occupations et utilisations du sol admises » est remplacé par « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

La conséquence en est que toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières sont exclues du champ de l'article 2.

C'est notamment le cas de la disposition relative à l'extension des constructions existantes. Les constructions à usage d'habitation n'étant pas interdites, les dispositions relatives à l'extension de ces dernières apparaissent dénuées de fondement dès lors que les travaux respectent les autres règles d'urbanisme.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS – MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 5 « caractéristiques » est remplacé par « superficie minimale des terrains constructibles » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu depuis la promulgation de la loi SRU.

En outre, la disposition précisant que : « Il ne peut y a voir qu'un seul logement par tranche de terrain correspondant à la superficie minimale requise » nécessite d'être modifiée. En effet, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007, les plans intérieurs des constructions ne figurent pas au nombre des pièces à joindre obligatoirement aux déclarations ou aux demandes de permis de construire. Le nombre de logements qu'il est envisagé de créer ne saurait dès lors être une information nécessaire à l'instruction de la demande d'autorisation ; inversement, les règles d'urbanisme ne sauraient imposer de disposer de cette information. Dès lors, la notion d'un seul logement est substituée par celle d'un seul bâtiment.

Enfin, le dernier paragraphe est simplifié pour préciser seulement que les extensions des constructions ne disposant pas de la superficie minimale requise sont autorisées. Le rappel du respect de l'article UB14 apparaît en effet inutile. Toute construction étant soumise en effet au respect des articles.

ARTICLE 9/ EMPRISE AU SOL – ACTUALISATION DU CONTENU

Le deuxième paragraphe du PLU de 2004 autorise une emprise au sol supérieure pour « les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de foyer-logements pour personnes âgées, de structures de retraite ou paramédicale ».

Si l'article R.123-9 du code de l'urbanisme permet de différencier les règles, cette différenciation doit respecter les catégories de construction reconnues par le code de l'urbanisme. A ce titre les catégories de foyer-logements pour personnes âgées, de structures de retraite ou paramédicale ne sont pas reconnues.

La présente modification leur substitue la bonne notion qui est celle de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

ARTICLE 10/ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS – MODIFICATION DE L'INTITULE ET ACTUALISATION DU CONTENU

L'intitulé de l'article 10 « Hauteur des constructions » est remplacé par « Hauteur maximale des constructions » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le deuxième paragraphe du PLU de 2004 autorise une hauteur supérieure pour « les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de foyer-logements pour personnes âgées, de structures de retraite ou paramédicale ».

Si l'article R.123-9 du code de l'urbanisme permet de différencier les règles, cette différenciation doit respecter les catégories de construction reconnues par le code de l'urbanisme. A ce titre les catégories de foyer-logements pour personnes âgées, de structures de retraite ou paramédicale ne sont pas reconnues.

La présente modification leur substitue la bonne notion qui est celle de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

ARTICLE 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES- RECONFIGURATION DE L'ARTICLE

Comme expliqué dans les motivations du projet ci-avant, la reconfiguration de cet article s'avère nécessaire afin de mettre fin à la notion de places/ SHON que l'on doit substituer par places/ surface de plancher, ainsi que pour clarifier les notions de catégories de constructions, qui étaient dans le PLU approuvé en 2004 incorrectes puisque des catégories, héritées du POS précédent n'avaient pas été actualisées. C'est notamment le cas des constructions à usage de foyers de personnes âgées qui ne correspondent à aucune des 9 catégories de constructions reconnues par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- constructions à usage d'habitation
- constructions à usage d'hébergement hôtelier
- constructions à usage de bureaux
- constructions à usage de commerces
- constructions à usage d'artisanat
- constructions à usage d'industrie

- constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- constructions à usage d'entrepôt
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En outre, la présente modification se propose de revoir les exigences en termes de places à créer au regard du volume de surface de plancher créé pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de commerces. Ces modifications mineures se justifient par les carences constatées en matière de réalisation de places de stationnement et les impacts induits sur les espaces publics de la commune. Pour les premières, il est désormais exigé une place pour 50m² de surface de plancher et pour les secondes, une place pour 20m² de surface de plancher.

ARTICLE 14/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS – ACTUALISATION DU CONTENU

Le deuxième paragraphe du PLU de 2004 autorise un COS non réglementé pour « les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de foyer-logements pour personnes âgées, de structures de retraite ou paramédicale ».

Si l'article R.123-9 du code de l'urbanisme permet de différencier les règles, cette différenciation doit respecter les catégories de construction reconnues par le code de l'urbanisme. A ce titre les catégories de foyer-logements pour personnes âgées, de structures de retraite ou paramédicale ne sont pas reconnues.

La présente modification leur substitue la bonne notion qui est celle de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC:

RAPPEL/ SUPPRESSION

Le rappel sur les installations et travaux divers est supprimé. Le régime des installations et travaux divers se rapporte depuis le 1er octobre 2007 à des procédures caduques

ARTICLE 1/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les références aux articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis le 1er octobre 2007 sont supprimées tout comme les références au régime des installations et travaux divers.

ARTICLE 2/ MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 2 « occupations et utilisations du sol admises » est remplacé par « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

La conséquence en est que toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières sont exclues du champ de l'article 2.

C'est notamment le cas de la disposition relative à l'extension des constructions existantes. Les constructions à usage d'habitation n'étant pas interdites, les dispositions relatives à l'extension de ces dernières apparaissent dénuées de fondement dès lors que les travaux respectent les autres règles d'urbanisme.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS – MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 5 « caractéristiques » est remplacé par « superficie minimale des terrains constructibles » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu depuis la promulgation de la loi SRU.

En outre, la disposition précisant que : « Il ne peut y a voir qu'un seul logement par tranche de terrain correspondant à la superficie minimale requise » nécessite d'être modifiée. En effet, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007,

les plans intérieurs des constructions ne figurent pas au nombre des pièces à joindre obligatoirement aux déclarations ou aux demandes de permis de construire. Le nombre de logements qu'il est envisagé de créer ne saurait dès lors être une information nécessaire à l'instruction de la demande d'autorisation ; inversement, les règles d'urbanisme ne sauraient imposer de disposer de cette information. Dès lors, la notion d'un seul logement est substituée par celle d'un seul bâtiment.

En revanche, la présente modification se propose d'instaurer, afin de limiter la capacité d'accueil rendue nécessaire par les conclusions de l'audit, les dispositions anti-permis valant division parcellaire issue de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. En effet, d'une façon générale, dans le cas de lotissements ou de permis valant division parcellaire, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Le nouvel article R.123-10-1 du code de l'urbanisme reprend expressément ce principe mais introduit la possibilité pour le règlement du PLU de s'opposer à l'application des règles à l'égard de l'ensemble du projet.

C'est dans ce cadre que la présente modification tend à appliquer la règle de superficie minimale non pas au regard de l'ensemble du projet mais bien aux limites de terrains issus des divisions. Un nouveau paragraphe vient donc préciser que :

« Cette règle s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance ».

Enfin, le dernier paragraphe est simplifié pour préciser seulement que les extensions des constructions ne disposant pas de la superficie minimale requise sont autorisées. Le rappel du respect de l'article UC14 apparaît en effet inutile. Toute construction étant soumise en effet au respect des articles.

ARTICLE 6/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément aux modifications développées dans le chapitre précédent relatif à la création du secteur UCa, un recul de 15m de l'axe des voies autres que routes départementales est imposé pour toute construction en secteur UCa.

ARTICLE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément aux modifications développées dans le chapitre précédent relatif à la création du secteur UCa, un recul de 6m minimum des limites séparatives est imposé pour touteconstruction.

ARTICLE 9/ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux modifications développées dans le chapitre précédent relatif à la création du secteur UCa, l'emprise au sol est limitée à 15% en secteur UCa.

ARTICLE 10/ HAUTEUR DES CONSTRUTIONS – MODIFICATION DE L'INTITULE

L'intitulé de l'article 10 « Hauteur des constructions » est remplacé par « Hauteur maximale des constructions » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES- RECONFIGURATION DE L'ARTICLE

Comme expliqué dans les motivations du projet ci-avant, la reconfiguration de cet article s'avère nécessaire afin de mettre fin à la notion de places/ SHON que l'on doit substituer par places/ surface de plancher, ainsi que pour clarifier les notions de catégories de constructions, qui étaient dans le PLU approuvé en 2004 incorrectes puisque des catégories, héritées du POS précédent n'avaient pas été actualisées. C'est notamment le cas des constructions à usage de foyers de personnes âgées qui ne correspondent à aucune des 9 catégories de constructions reconnues par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- constructions à usage d'habitation
- constructions à usage d'hébergement hôtelier
- constructions à usage de bureaux
- constructions à usage de commerces
- constructions à usage d'artisanat
- constructions à usage d'industrie
- constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière

- constructions à usage d'entrepôt
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 14/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS – ACTUALISATION DU CONTENU

Le dernier paragraphe du PLU de 2004 autorise un COS non réglementé pour « les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ».

Si l'article R.123-9 du code de l'urbanisme permet de différencier les règles, cette différenciation doit respecter les catégories de construction reconnues par le code de l'urbanisme. La présente modification leur substitue la bonne notion qui est celle de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Enfin, conformément aux modifications développées dans le chapitre précédent relatif à la création du secteur UCa, le COS est limité à 0,08 en secteur UCa.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD:

RAPPEL/ SUPPRESSION

Le rappel sur les installations et travaux divers est supprimé. Le régime des installations et travaux divers se rapporte depuis le 1er octobre 2007 à des procédures caduques

ARTICLE 1/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les références aux articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis le 1er octobre 2007 sont supprimées tout comme les références au régime des installations et travaux divers.

ARTICLE 2/ MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 2 « occupations et utilisations du sol admises » est remplacé par « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

La conséquence en est que toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières sont exclues du champ de l'article 2.

C'est notamment le cas de la disposition relative à l'extension des constructions existantes. Les constructions à usage d'habitation n'étant pas interdites, les dispositions relatives à l'extension de ces dernières apparaissent dénuées de fondement dès lors que les travaux respectent les autres règles d'urbanisme.

ARTICLE 4/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le paragraphe relatif à la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en secteur UDa est supprimé. Un raccordement au réseau public d'assainissement est désormais obligatoire.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS – MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 5 « caractéristiques » est remplacé par « superficie minimale des terrains constructibles » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu depuis la promulgation de la loi SRU.

En revanche, la présente modification se propose d'instaurer, afin de limiter la capacité d'accueil rendue nécessaire par les conclusions de l'audit, les dispositions anti-permis valant division parcellaire issue de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. En effet, d'une façon générale, dans le cas de lotissements ou de permis valant division parcellaire, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Le nouvel article R.123-10-1 du code de l'urbanisme reprend expressément ce principe mais introduit la possibilité pour le règlement du PLU de s'opposer à l'application des règles à l'égard de l'ensemble du projet.

C'est dans ce cadre que la présente modification tend à appliquer la règle de superficie minimale non pas au regard de l'ensemble du projet mais bien aux limites de terrains issus des divisions. Un nouveau paragraphe vient donc préciser que :

« Cette règle s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance ».

Enfin, le dernier paragraphe est simplifié pour préciser seulement que les extensions des constructions ne disposant pas de la superficie minimale requise sont autorisées.

ARTICLE 10/ HAUTEUR DES CONSTRUTIONS – MODIFICATION DE L'INTITULE

L'intitulé de l'article 10 « Hauteur des constructions » est remplacé par « Hauteur maximale des constructions » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES- RECONFIGURATION DE L'ARTICLE

Comme expliqué dans les motivations du projet ci-avant, la reconfiguration de cet article s'avère nécessaire afin de mettre fin à la notion de places/ SHON que l'on doit substituer par places/ surface de plancher, ainsi que pour clarifier les notions

de catégories de constructions, qui étaient dans le PLU approuvé en 2004 incorrectes puisque des catégories, héritées du POS précédent n'avaient pas été actualisées. C'est notamment le cas des constructions à usage de foyers de personnes âgées qui ne correspondent à aucune des 9 catégories de constructions reconnues par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- constructions à usage d'habitation
- constructions à usage d'hébergement hôtelier
- constructions à usage de bureaux
- constructions à usage de commerces
- constructions à usage d'artisanat
- constructions à usage d'industrie
- constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- constructions à usage d'entrepôt
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 14/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS – ACTUALISATION DU CONTENU

Le deuxième paragraphe du PLU de 2004 autorise un COS non réglementé pour « les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de foyer-logements pour personnes âgées, de structures de retraite ou paramédicale ».

Si l'article R.123-9 du code de l'urbanisme permet de différencier les règles, cette différenciation doit respecter les catégories de construction reconnues par le code de l'urbanisme. A ce titre les catégories de foyer-logements pour personnes âgées, de structures de retraite ou paramédicale ne sont pas reconnues.

La présente modification leur substitue la bonne notion qui est celle de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Enfin, le COS, fixé à 0,025 est révisé à 0,03 pour tenir compte des efforts effectués en matière d'équipement (assainissement collectif notamment) sans bouleverser la capacité d'accueil résiduelle de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A:

RAPPEL/ SUPPRESSION

Le rappel sur les installations et travaux divers est supprimé. Le régime des installations et travaux divers se rapporte depuis le 1er octobre 2007 à des procédures caduques

En outre, les références à des articles du code de l'urbanisme obsolètes sont supprimées.

ARTICLE 1/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES - COMPLEMENT

L'article A1 est complété par une nouvelle disposition, inscrite au SCOT de la Provence Verte et initiée par la nouvelle charte départementale pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires qui dispose : « En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits ».

ARTICLE 2/ MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 2 « occupations et utilisations du sol admises » est remplacé par « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

La référence aux dispositions de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est substituée par l'article L.123-1-5.7° du même code.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS – MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 5 « caractéristiques » est remplacé par « superficie minimale des terrains constructibles » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu depuis la promulgation de la loi SRU.

ARTICLE 10/ HAUTEUR DES CONSTRUTIONS – MODIFICATION DE L'INTITULE

L'intitulé de l'article 10 « Hauteur des constructions » est remplacé par « Hauteur maximale des constructions » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS – suppression

Le COS ne fait pas partie des dispositions que l'on peut réglementer en zone A conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme. Ce dernier dispose bien que le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU. Ce qui exclut la zone A.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N:

RAPPEL/ SUPPRESSION

Le rappel sur les installations et travaux divers est supprimé. Le régime des installations et travaux divers se rapporte depuis le 1er octobre 2007 à des procédures caduques

ARTICLE 1/ MODIFICATION DU CONTENU

L'article 1 est simplifié. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE 2/ MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 2 « occupations et utilisations du sol admises » est remplacé par « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Les références à des articles du code de l'urbanisme obsolètes sont supprimées tout comme les références aux notions de SHON ou de SHOB, substituées par la notion de surface de plancher.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS – MODIFICATION DE L'INTITULE ET DU CONTENU

L'intitulé de l'article 5 « caractéristiques » est remplacé par « superficie minimale des terrains constructibles » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu depuis la promulgation de la loi SRU.

ARTICLE 10/ HAUTEUR DES CONSTRUTIONS – MODIFICATION DE L'INTITULE

L'intitulé de l'article 10 « Hauteur des constructions » est remplacé par « Hauteur maximale des constructions » conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS – suppression

Le COS ne fait pas partie des dispositions que l'on peut réglementer en zone N conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme. Cette disposition est facilement compréhensible dans la mesure où ces zones sont par nature inconstructibles.

L'article R.123-10 dispose bien que le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU. De facto, cela exclut la zone N, à l'exception des zones de transfert de COS, type de zone absente des zones N du PLU de Plan d'Aups.

ANNEXES DU REGLEMENT:

L'annexe relative au règlement de la zone agricole est actualisé au regard de la nouvelle charte agricole du Var.