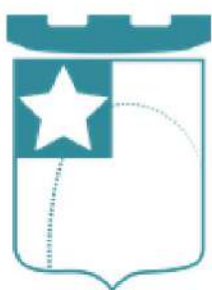


Document n°1

Exposé des motifs

(Rapport de présentation)



Carcès
PLU
Modification n°2



Élaboration du PLU approuvée le 26/01/2011

Déclaration de Projet n°1 approuvée le 20/04/2014

Modification n°1 de Droit Commun approuvée le 07/02/2017

Modification n°2 de Droit Commun approuvée le 09/10/2024



AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Mail: contact@begeat.fr

Sommaire

1	Historique des procédures	3
2	Objet de la modification n°2 du PLU	4
2.1	Objectifs	4
2.2	Pièces du PLU modifié	4
3	Choix de la procédure	5
1.1	La modification de droit commun.....	5
1.2	La modification par voie simplifiée	5
1.3	Choix de la procédure de modification retenue.	5
4	Modifications apportées aux ER.....	6
4.1	Les ER créés.....	6
4.2	Les ER supprimés ou réduits	6
4.3	Les ER sans évolution graphique, uniquement mise à jour de la liste	19
5	Modifications apportées aux pièces graphiques du règlement	23
5.1	Création d'un linéaire de diversité commerciale	23
5.2	Création d'un secteur Ubc de la zone Ub : Quartier Les Founses.....	25
5.3	Reclassement des secteurs Uca en zone Uc.....	27
5.4	Reclassement d'une partie de la zone AUh de la Rouvière en zone Ub	28
5.5	Ajout d'Espaces Boisés Classés	31
5.6	Reclassement d'une portion de parcelle suite à enquête publique	32
6	Modifications apportées à la pièce écrite du règlement.....	33
6.1	Vue synthétique des modifications apportées au règlement	33
6.2	Modifications apportées aux dispositions générales.....	35
6.3	Modifications apportées aux dispositions des zones : approche par article.....	37
6.4	Annexes au règlement.....	69
7	Article L.151-12 du code de l'urbanisme : annexe et extensions des habitations en zone A et N	72
7.1	La zone Nh.....	72
7.2	Bilan des consommations liées à l'article L151-12 du code de l'urbanisme	74
8	Comparaison PLU approuvé / PLU modifié	75
8.1	Comparaison des superficies des zones du PLU	75
8.2	Zonage simplifié du PLU approuvé et modifié	75
9	Compatibilité des modifications avec le PADD.....	76

1 Historique des procédures

Élaboration du PLU

approuvée par DCM du : **26/01/2011**

Déclaration de projet n°01

approuvée par DCM du : **29/04/2014**

Modification n°01

approuvée par DCM du : **07/02/2017**

Modification n°02

approuvée par DCM du : **09/10/2024**

DCM : Délibération du Conseil Municipal

2 Objet de la modification n°2 du PLU

2.1 Objectifs

La municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Apporter des corrections mineures au règlement, sans modifier l'économie générale du PLU :
 - harmonisation des règles entre les zones, reformulation et compléments apportés aux dispositions générales, clarification de la rédaction de certains articles afin de faciliter l'instruction et d'apporter une meilleure compréhension des règles ;
 - création de règles, au sein des zones urbaines existantes favorisant l'activité économiques : prescription graphique en vue d'assurer la préservation des commerces existants dans le centre-ville, création de sous-secteurs dédiés à l'activité économique ;
 - réécriture des articles 1 et 2 des zones A, N et Nh ;
 - compléments à apporter aux articles traitant de l'aspect extérieur des constructions : intégration des climatiseurs, réglementation des clôtures, des toitures, des panneaux photovoltaïques, des portails...
 - modifications apportées au nombre de places de stationnement imposées ;
 - ajouts d'annexes au règlement (arrêtés préfectoraux, doctrine départementale de la MISEN encadrant la compensation à l'imperméabilisation, palette chromatique, lexique et définitions).
- Mettre à jour les plans de zonage :
 - fond de plan cadastral, dénomination des zones et reclassement des zones 1AU équipées, et en cours d'urbanisation, en zones U ;
 - ajouts d'EBC le long des rives du Caramy.
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés et le zonage associé.

2.2 Pièces du PLU modifié

Le PLU approuvé comporte les pièces suivantes :

- Document 1 : Rapport de présentation du PLU amendé par les notes de présentation et exposés des motifs des procédures de 2014 et 2017,
- Document 2.1 : Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) de 2011,
- Document 2.2 : Orientations Particulières d'Aménagement (OPA),
- Document 2b : Règlement, pièce écrite version procédure approuvé en 2017,
- Document 3.1 : Plan Nord,
- Document 3.2 : Plan Sud,
- Document 3.3 : Plan centre,
- Document 4 : liste des Emplacements Réservés (ER)
- Documents 7 : annexes sanitaires et Servitudes d'utilité publique.

La procédure de modification, fait évoluer, le règlement écrit et graphique, ainsi que la liste des ER.

Les documents suivants constituent les pièces du PLU modifié :

- Document 1 : Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°2 ;
- Documents 3 : Règlement, pièces écrites (renumérotation du document : 3 au lieu de 2.b)
- Document 3.1 : Plan Nord,
- Document 3.2 : Plan Sud,
- Document 3.3 : Plan centre,
- Document 4 : Liste des Emplacements Réservés (ER).

3 Choix de la procédure

1.1 La modification de droit commun

▣ Article L153-41 du code de l'urbanisme

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

👁 Nota bene : dispositions de l'article L131-9 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque, dans ces délais, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié ou révisé le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'Etat sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, il est fait application du dernier alinéa du II de l'article L.302-4 du même code, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal en application de l'article L.302-7 dudit code. »

La commune n'est pas concernée par l'application de cet article ; le PLU ne tient pas lieu de PLH.

1.2 La modification par voie simplifiée

▣ Article L153-45 du code de l'urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

1.3 Choix de la procédure de modification retenue.

Considérant ce qui précède, **par arrêté municipal la commune de Carcès a lancé une procédure de modification de droit commun du PLU**, dans la mesure où les objectifs poursuivis relèvent des cas prévus par l'article L153-41, puisqu'ils visent à :

- 1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le remodelage interne des limites entre zones urbaines « U » et/ou à urbaniser « AU », même si elles n'ont aucun effet sur la stricte définition de l'enveloppe urbaine préexistante ressort bien de la procédure de modification de droit commun et non de la procédure par voie simplifiée. Il est précisé qu'en vertu du strict respect des limites en vigueur des zones U et AU, il n'y a pas non plus lieu de recourir à la procédure de révision du PLU qui est, elle, encadrée par l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

4 Modifications apportées aux ER

La liste des Emplacements Réservés (ER) du PLU en vigueur comporte 51 ER. La procédure de modification opère une mise à jour complète de cette liste. Plus de la moitié est modifiée, soit partiellement (intitulé, emprise, etc.), soit intégralement (réaffectation, suppression, etc.). Les développements qui suivent détaillent les modifications apportées par ER. Les extraits cartographiques de type « avant / après » ne sont présentés que lorsque le tracé a été significativement modifié. Ainsi, un changement apporté dans la seule dénomination et/ou dans la surface ou son emprise ne fait pas l'objet d'une présentation cartographique dans la suite du chapitre.

4.1 Les ER créés

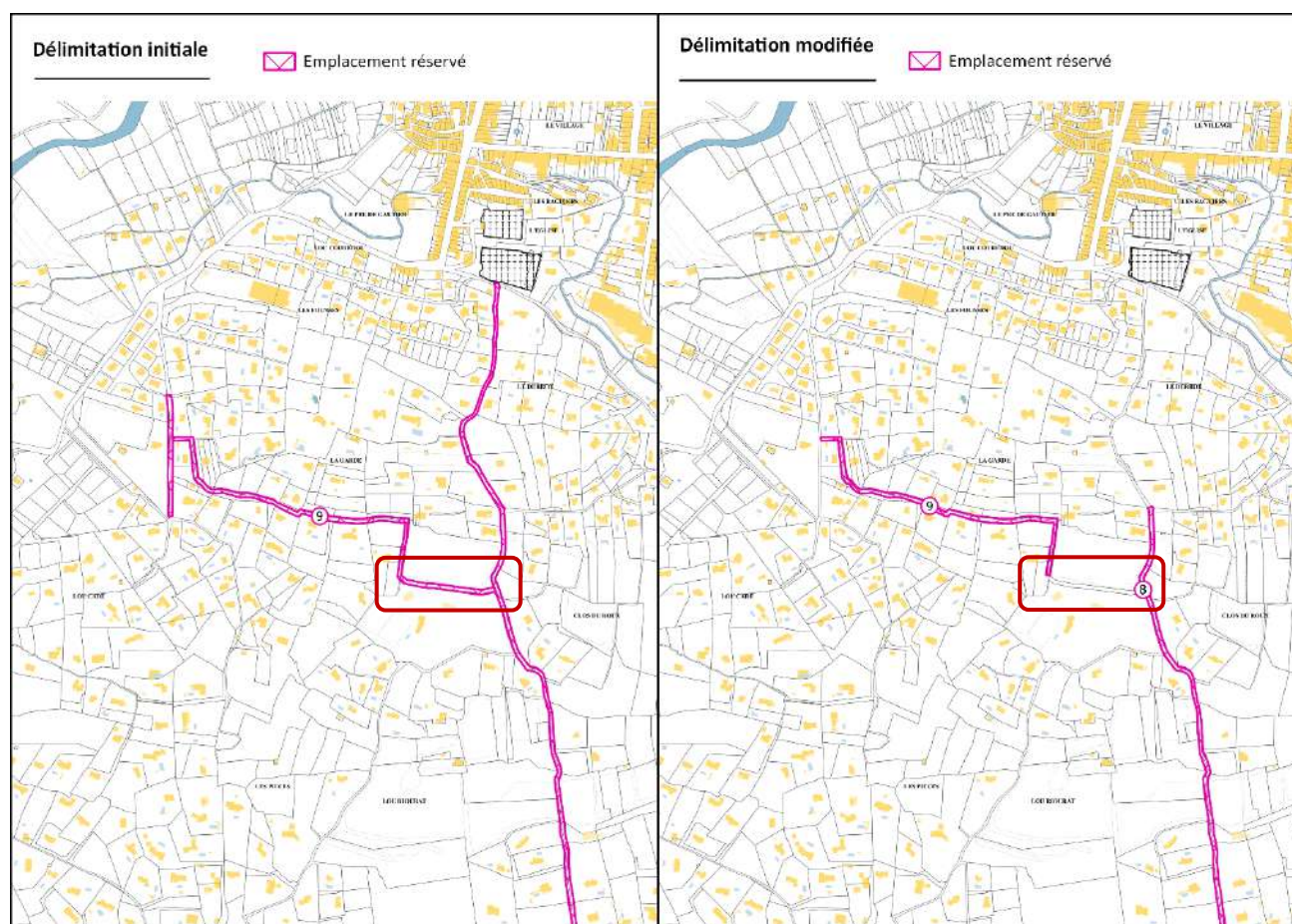
La procédure de modification ne crée aucun nouvel emplacement réservé.

4.2 Les ER supprimés ou réduits

Les emplacements réservés suivants sont supprimés ou réduits sur les plans de zonage (documents 3.1 à 3.3). La liste des Emplacements Réservés (Document 4) est mise à jour en conséquence.

ER N°9

◇ Délimitation antérieure et modifiée



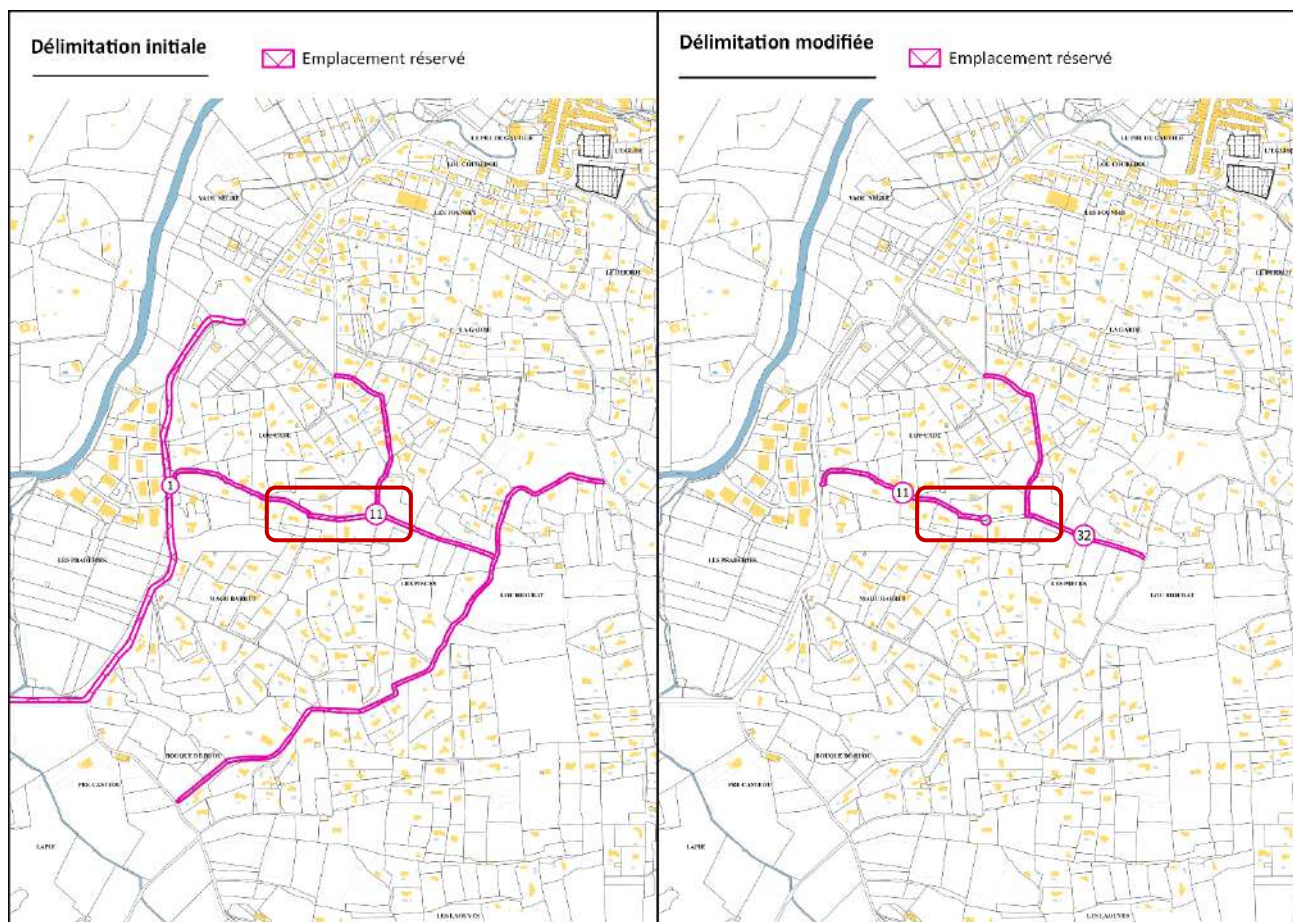
◇ Motif des modifications apportées

9	Aménagement d'une voie desservant le quartier de La Garde	Commune	6 m	3920
----------	---	---------	-----	-------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne la suppression d'une partie de la portion est du tracé qui a été acquise, mais aussi l'information liée à sa surface qui a été supprimée.

ER N°11

◆ Délimitation antérieure et modifiée



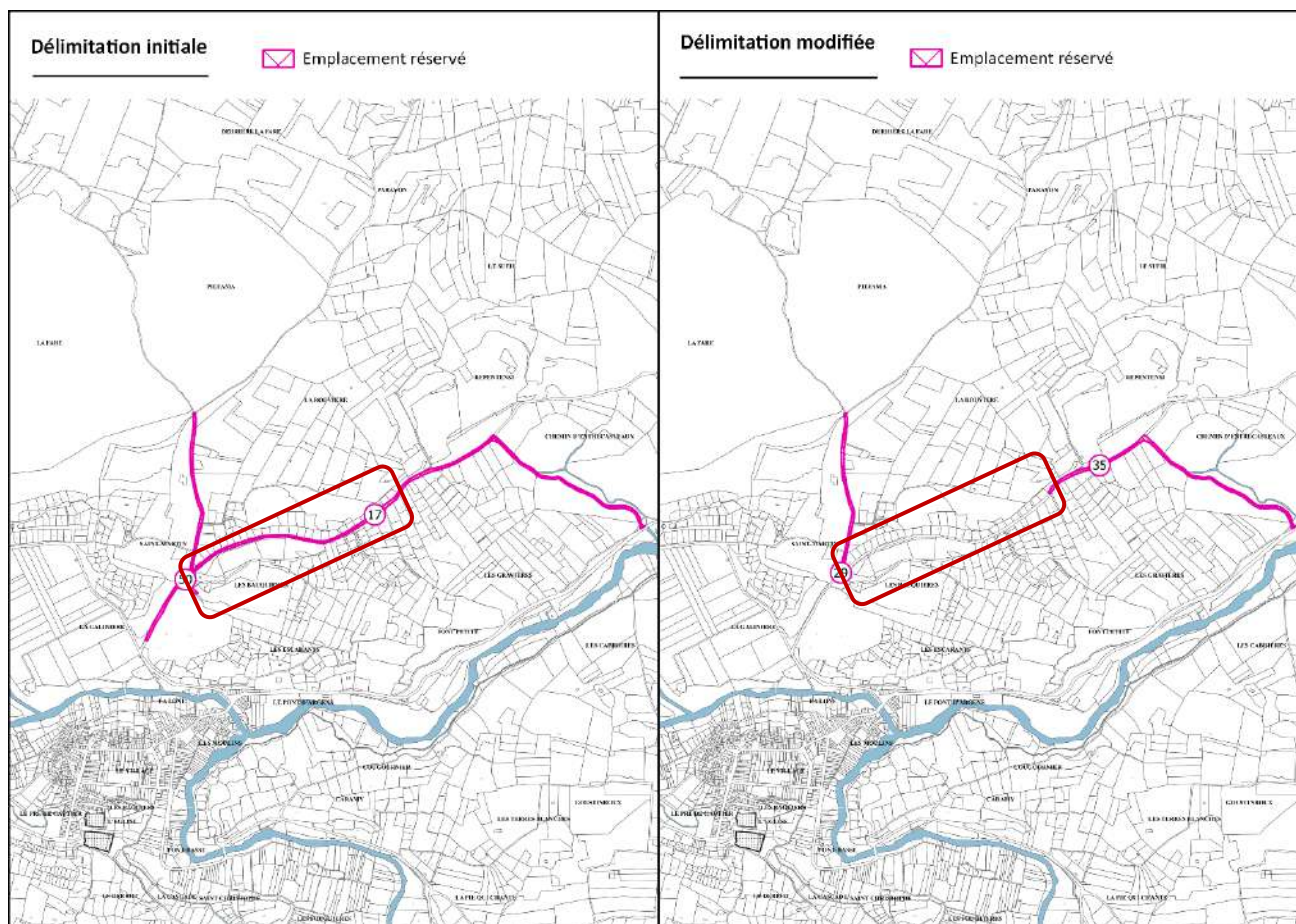
◆ Motif des modifications apportées

11	Aménagement d'une voie au quartier de Maou Barret	Commune	6 m	4095
	Aménagement d'une voie et d'une aire de retournement au quartier de Maou Barret			

La mise à jour apportée sur cet ER concerne la suppression d'une partie de la portion est du tracé qui a été acquise, mais aussi les informations liées à sa dénomination et à sa surface.

ER N°17

◇ Délimitation antérieure et modifiée



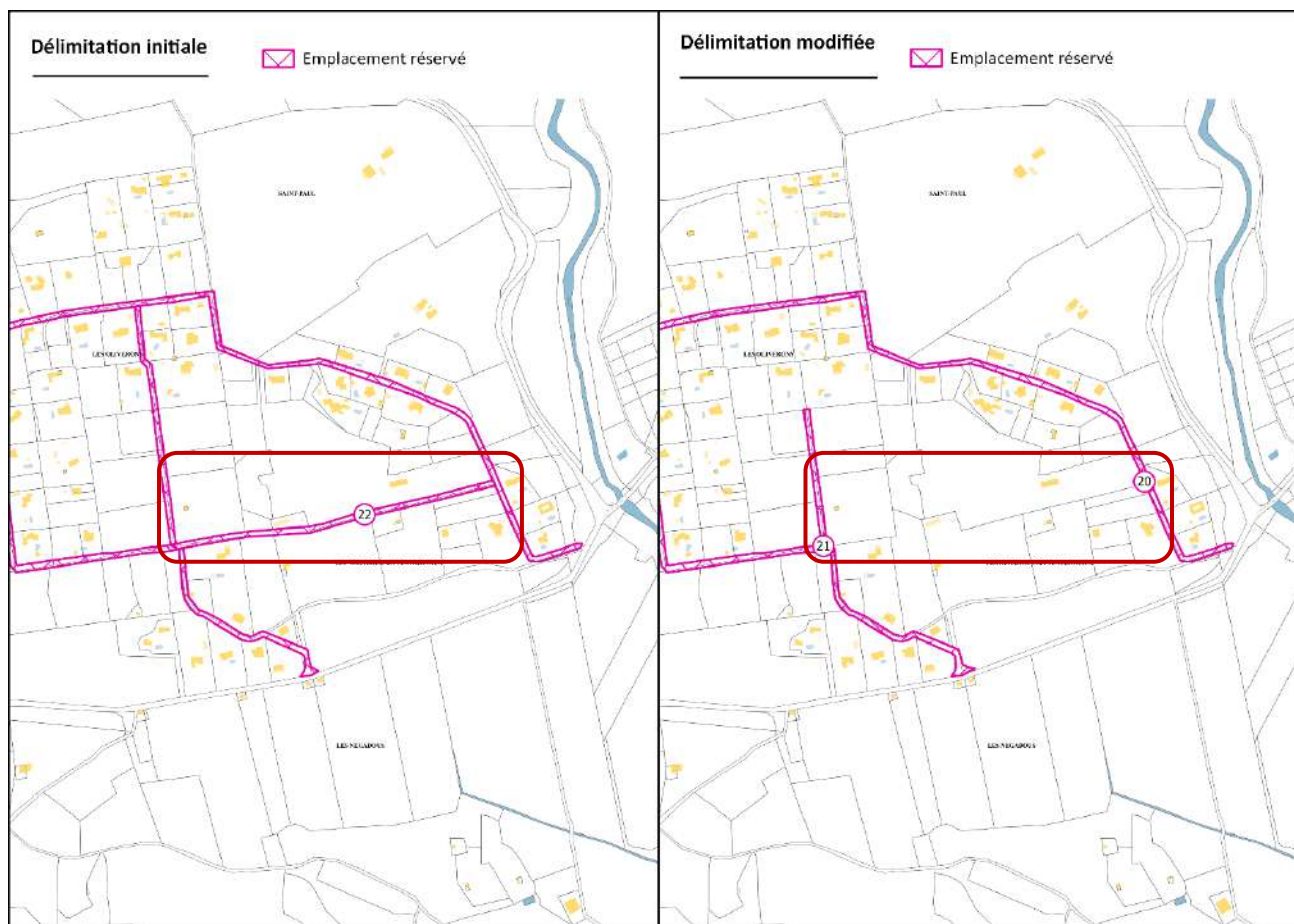
◇ Motif des modifications apportées

17	Aménagement du Chemin d'Entrecasteaux Non affecté	Commune	6 m	6620
-----------	--	----------------	------------	-------------

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. L'opération ayant été réalisée par la commune, son numéro est libéré et devient non affecté.

ER N°22

◇ Délimitation antérieure et modifiée



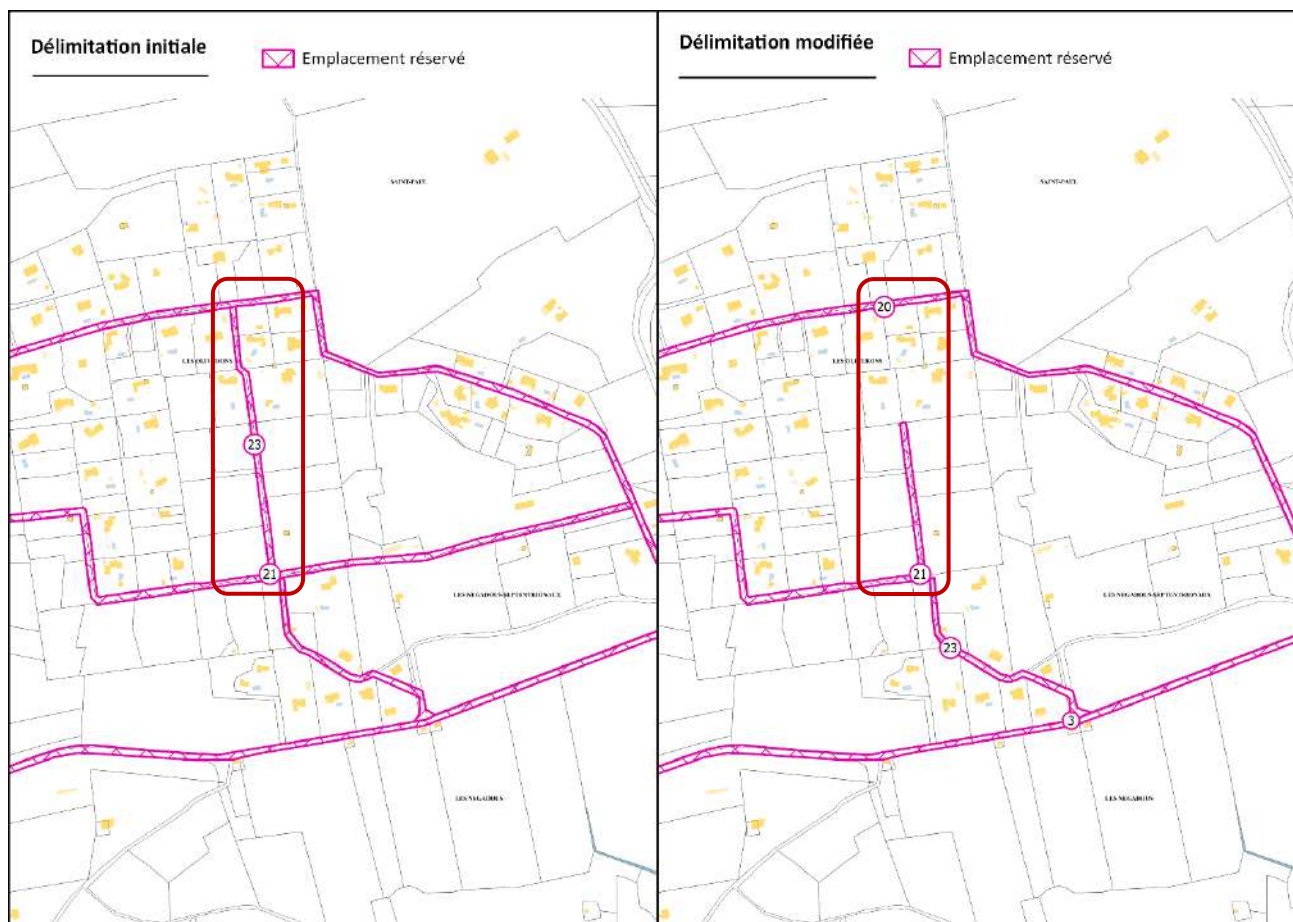
◇ Motif des modifications apportées

22	Aménagement du chemin des Oliverons Non affecté	Commune	6 m	2250
----	---	---------	-----	------

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. L'opération ayant été abandonnée par la commune, son numéro est libéré et devient non affecté.

ER N°23

◇ Délimitation antérieure et modifiée



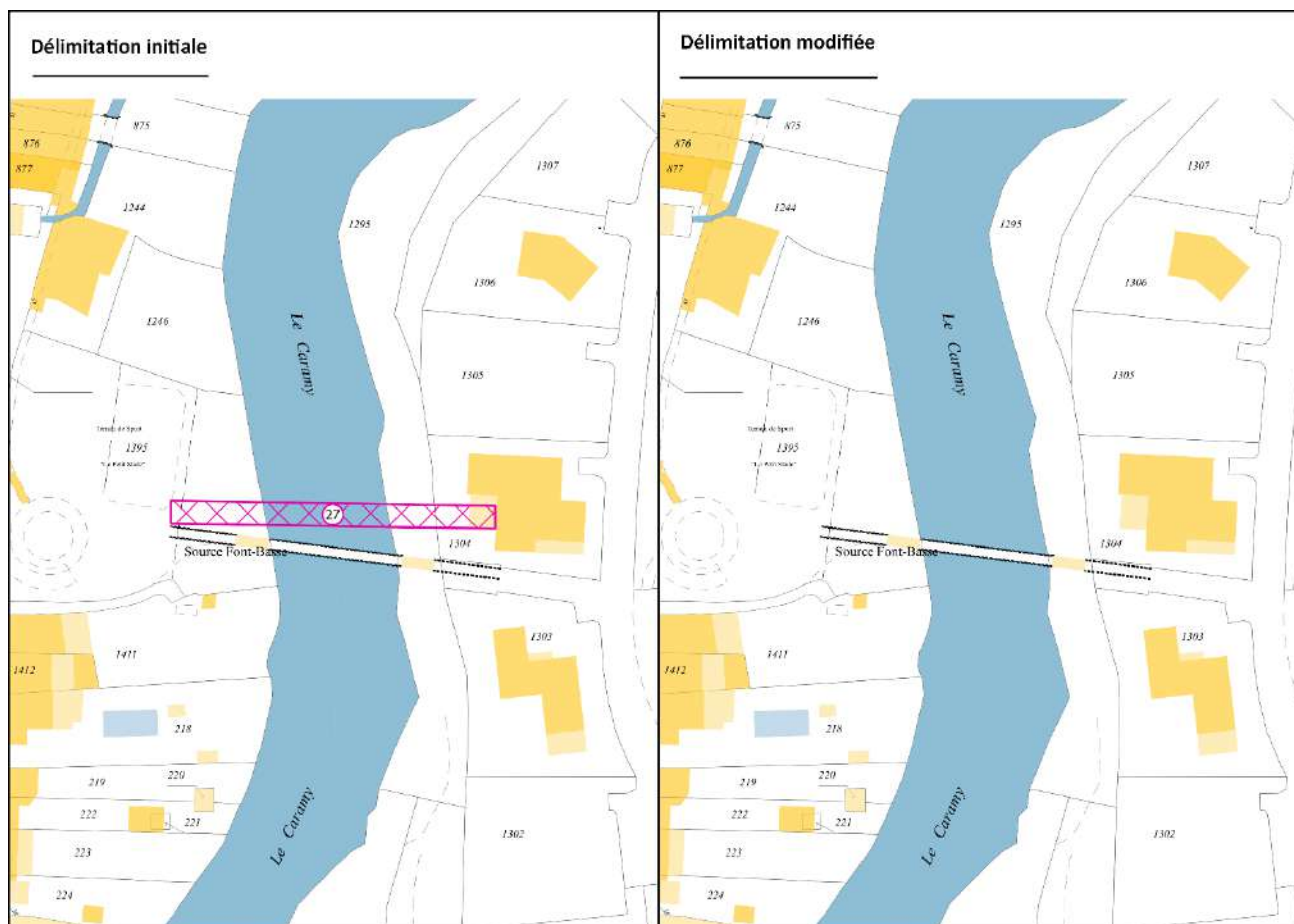
◇ Motif des modifications apportées

23	Aménagement du chemin des Oliverons Création d'une voie au quartier des Oliverons	Commune	6 m	1865
----	---	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne la suppression d'une partie de la portion nord du tracé, dont la volonté de jonction avec l'ER 20 a été abandonnée, mais aussi les informations liées à sa dénomination et à sa surface.

ER N°27

◇ Délimitation antérieure et modifiée



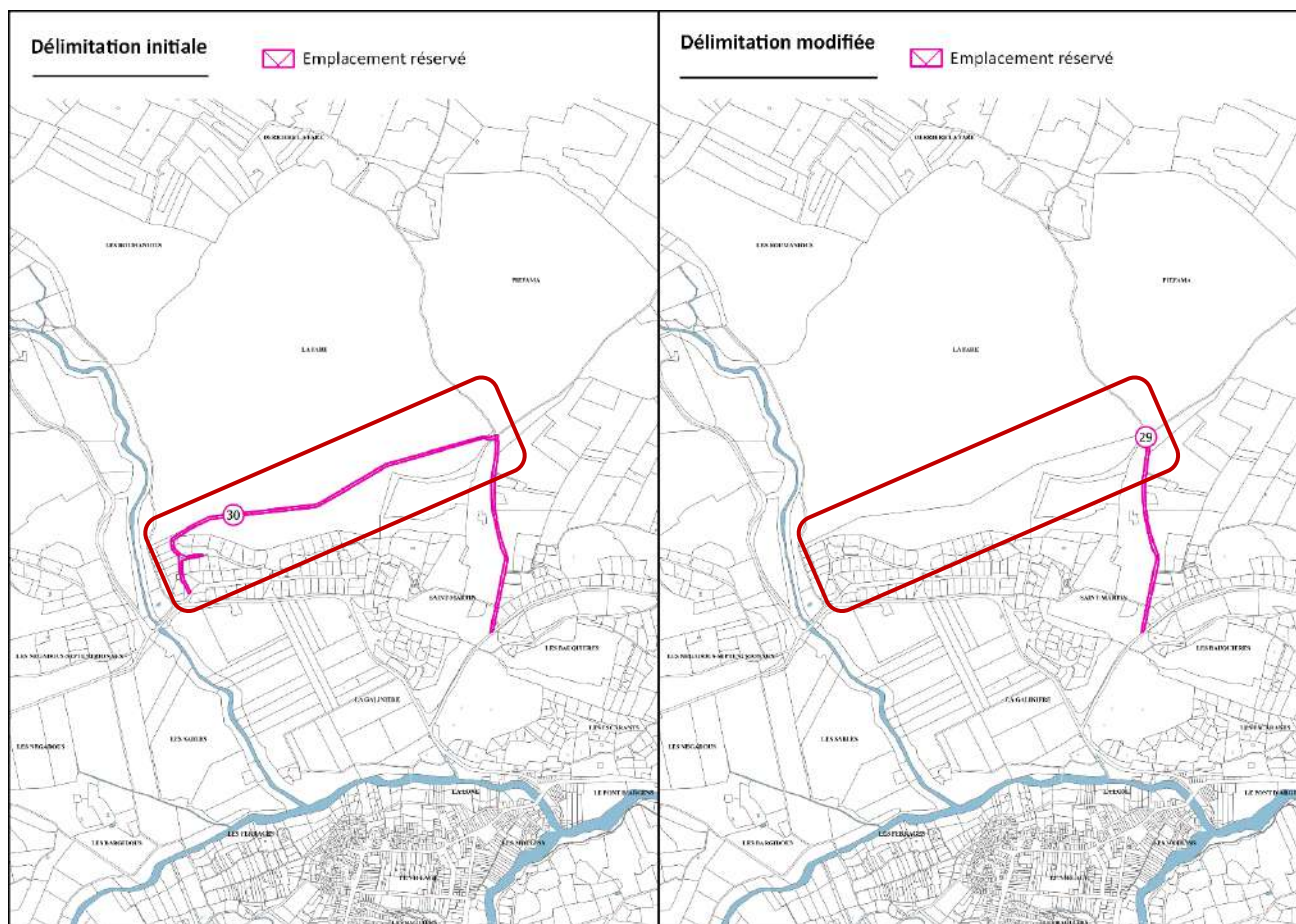
◇ Motif des modifications apportées

27	Création d'une passerelle piétonne Non affecté	Commune	3 m	170
----	---	---------	-----	-----

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. L'opération ayant été réalisée par la commune, son numéro est libéré et devient non affecté.

ER N°30

◇ Délimitation antérieure et modifiée



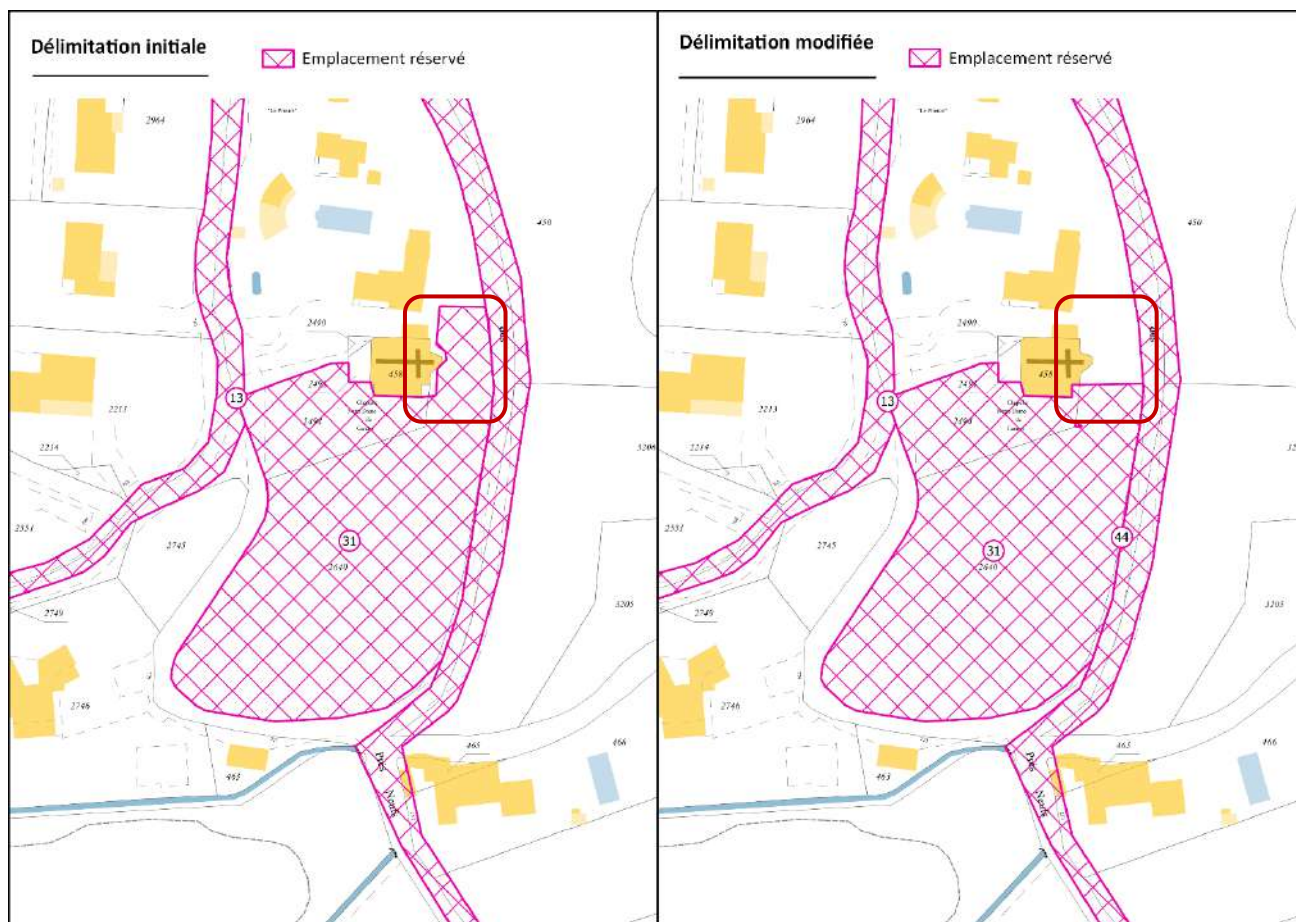
◇ Motif des modifications apportées

30	Création d'une voie quartier Saint-Martin Non affecté	Commune	6 m	6600
----	--	---------	-----	------

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. L'opération ayant été abandonnée par la commune, son numéro est libéré et devient non affecté.

ER N°31

◇ Délimitation antérieure et modifiée



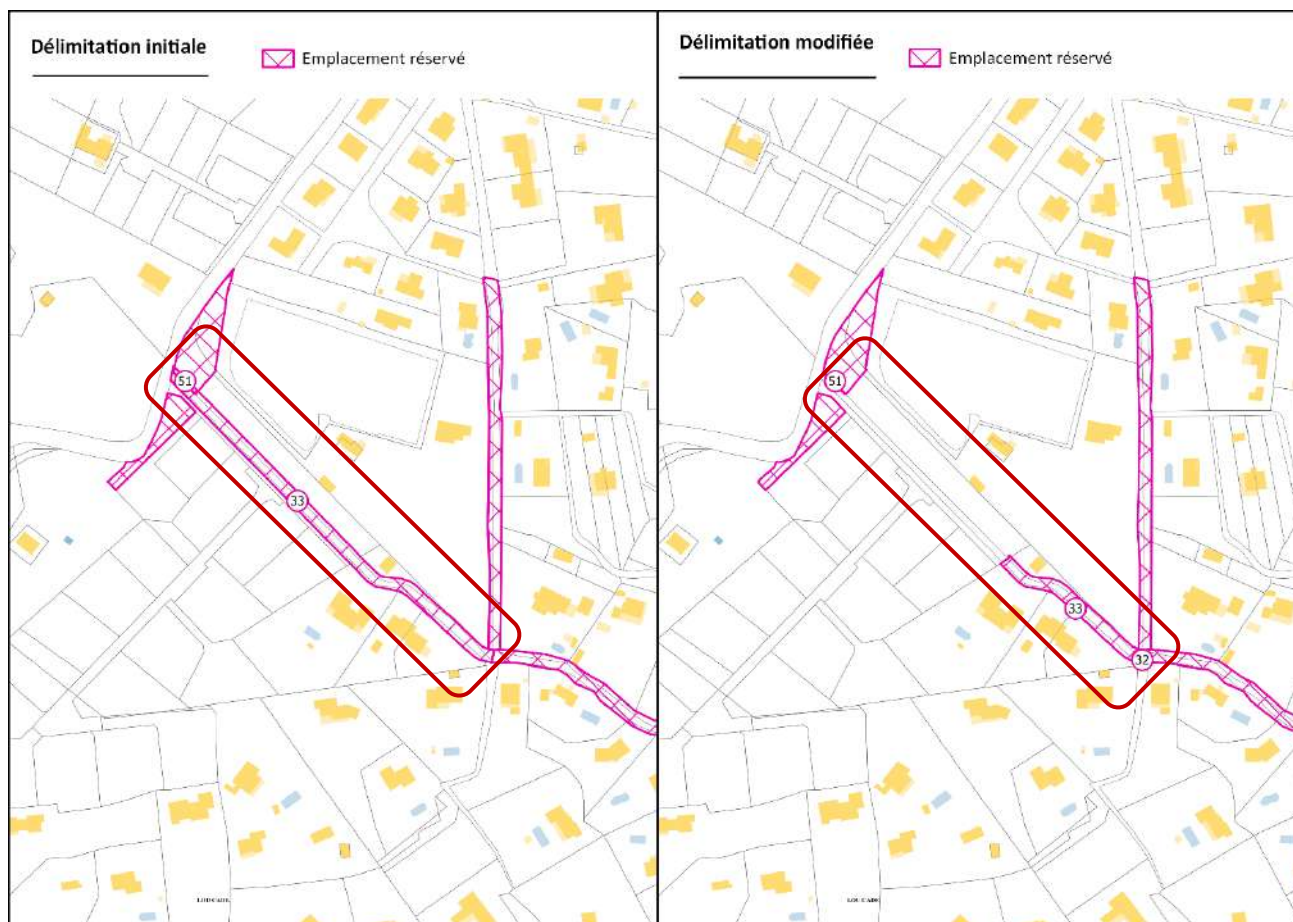
◇ Motif des modifications apportées

31	Création d'un espace vert public Chapelle Notre-Dame de Caramy	Commune	- 3800 3650
----	--	---------	-------------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée sa surface du fait légère d'une réduction de son emprise nord-est.

ER N°33

◇ Délimitation antérieure et modifiée



◇ Motif des modifications apportées

33	Aménagement d'une voie reliant la voie ER n°1 à le voie ER n°10	Commune	6 m	1275
-----------	---	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne la suppression d'une grande partie de la portion ouest du tracé, qui a été acquise, mais aussi les informations liées à sa surface.

ER N°36

◇ Délimitation antérieure et modifiée



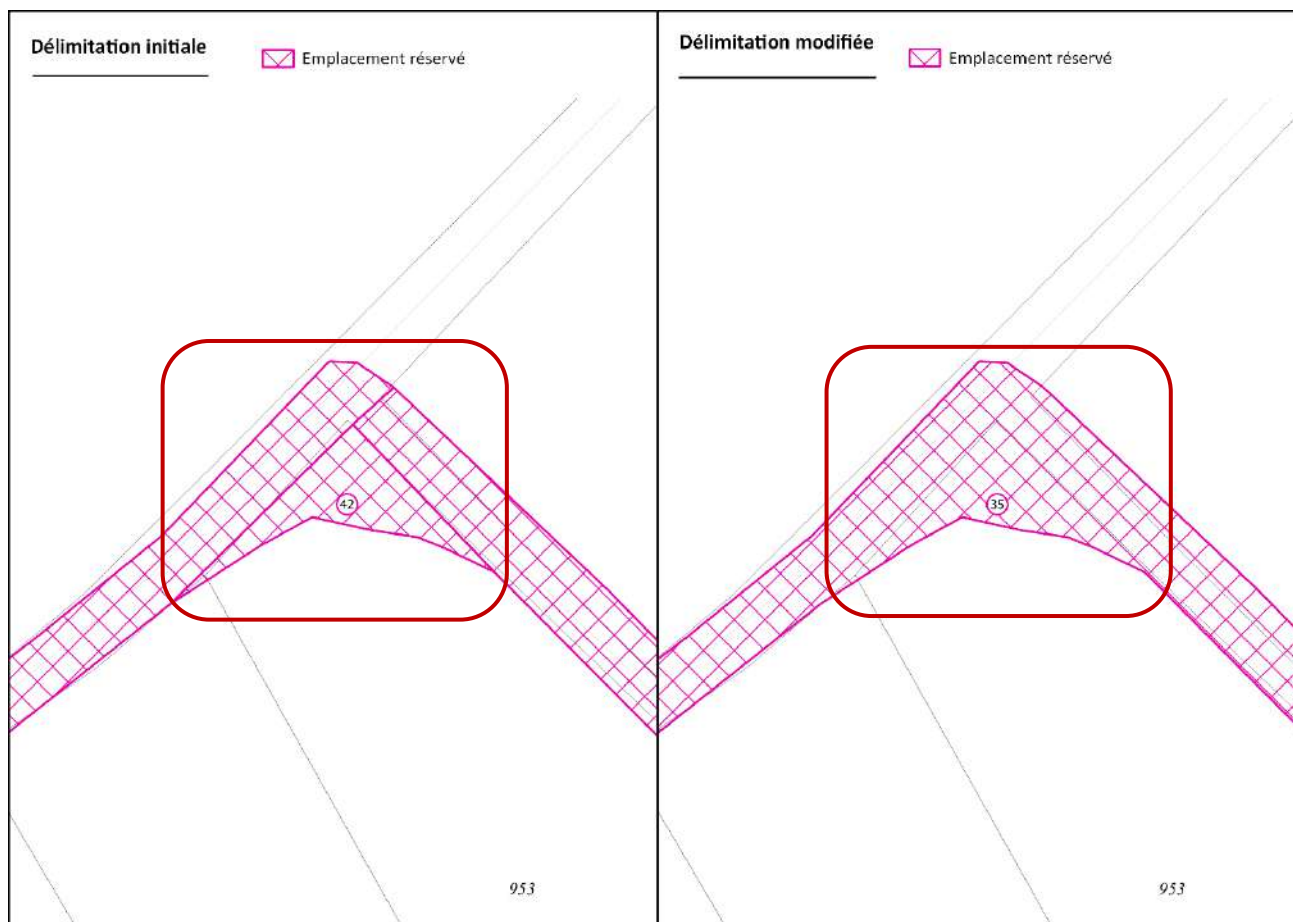
◇ Motif des modifications apportées

36	Création d'une déchèterie Non affecté	Commune	-	18000
----	---	---------	---	-------

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. L'opération ayant été abandonnée par la commune, son numéro est libéré et devient non affecté.

ER N°42

◇ Délimitation antérieure et modifiée



◇ Motif des modifications apportées

42	Aménagement des abords de voies entre l'ER 17 et l'ER 35 Non affecté	Commune	-	170
----	--	---------	---	-----

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. S'agissant d'une opération liée au réaménagement du chemin du vallon froid (ER 35) il a été décidé de fusionner les deux opérations dans ce seul ER. Par suite, le numéro est libéré et devient non affecté.

ER N°47

◇ Délimitation antérieure et modifiée



◇ Motif des modifications apportées

47	Création d'un carrefour sous la forme d'un giratoire sur la RD13 pour accès au pôle en développement des Bauquières	Département	-	7300
	Non affecté			

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. L'opération ayant été réalisée par la commune, son numéro est libéré et devient non affecté.

ER N°48

◇ Délimitation antérieure et modifiée



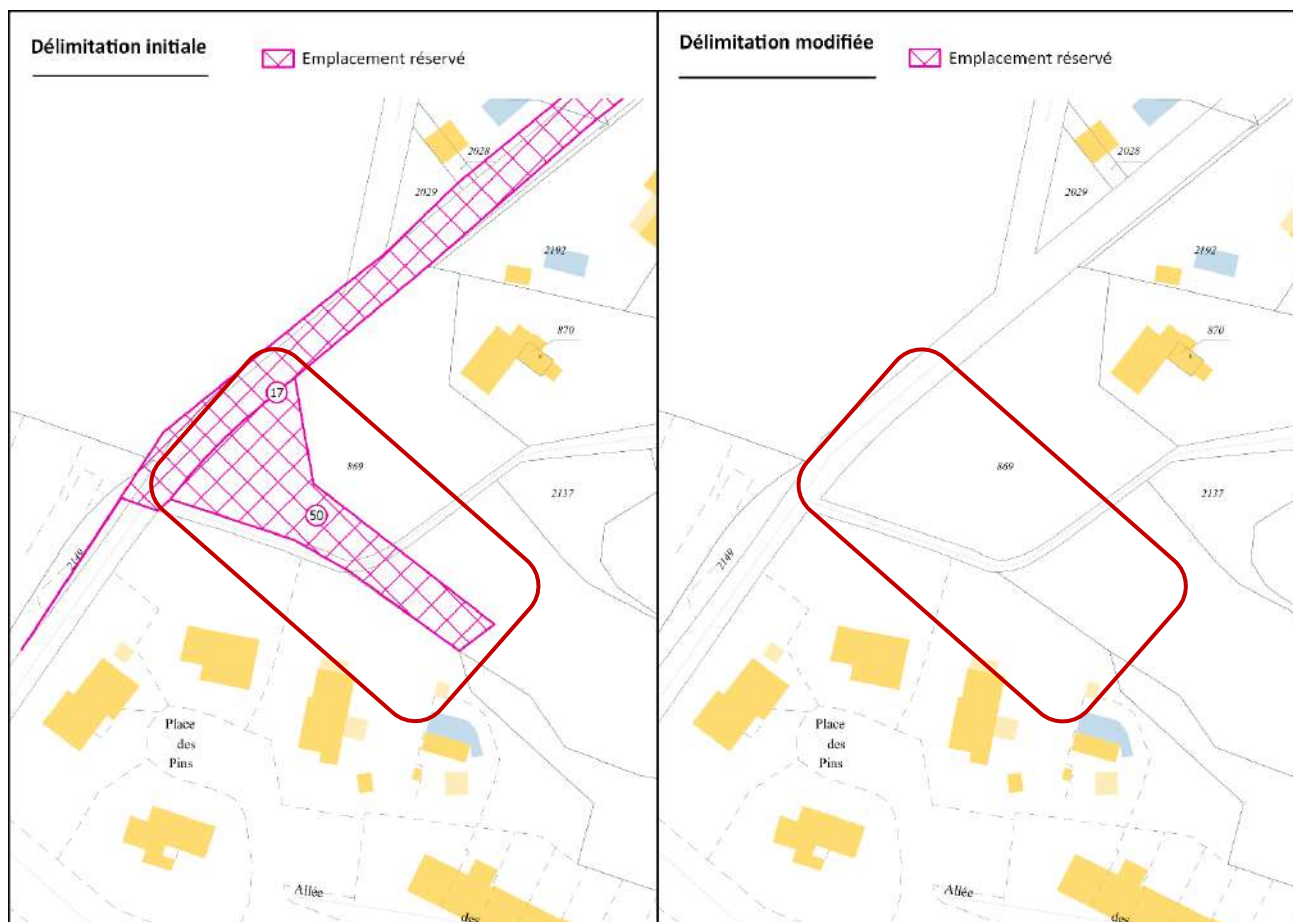
◇ Motif des modifications apportées

48	Aménagement du chemin de Saint Martin (voies automobiles, cycles, piétons) depuis le croisement de la RD13 au croisement du chemin de la Fare Non affecté	Commune	9-m	2450
----	--	---------	-----	------

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. L'opération ayant été réalisée par la commune, son numéro est libéré et devient non affecté.

ER N°50

◇ Délimitation antérieure et modifiée



◇ Motif des modifications apportées

50	Création d'un carrefour d'accès et d'une voie de quartier au site des Bauquières depuis le chemin de Saint Martin	Commune	8 m	841
	Non affecté			

La mise à jour apportée sur cet ER est complète. L'opération ayant été réalisée par la commune, son numéro est libéré et devient non affecté.

4.3 Les ER sans évolution graphique, uniquement mise à jour de la liste

Les emplacements réservés suivants n'évoluent pas sur les plans de zonage. Seule la liste des Emplacements Réservés (Document 4) est mise à jour pour corriger ou compléter les informations.

ER N°7

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

7	Aménagement d'une voie desservant les quartiers du Derrot et du Clos du Roux	Commune	6 m	8850
----------	--	---------	-----	------

La seule mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa surface qui a été supprimée. S'agissant d'une voie, l'information liée à la largeur de sa plateforme est plus pertinente.

ER N°8

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

8	Aménagement d'une voie desservant les quartiers du Derrot et du Clos du Roux	Commune	6 m	6450
----------	--	---------	-----	-----------------

La seule mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa surface qui a été supprimée.

ER N°10

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

10	Aménagement et création d'une voie desservant le quartier Lou Cade	Commune	6 m	1090
-----------	--	---------	-----	-----------------

La seule mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa surface qui a été supprimée.

ER N°13

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

13	Aménagement d'une voie quartier des Rougières Aménagement du chemin de Notre-Dame au quartier des Fouguières	Commune	6 m	6420
-----------	---	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa dénomination et à sa surface.

ER N°19

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

19	Aménagement du chemin des Cadenières	Commune	7 m 6 m	7890
-----------	--------------------------------------	---------	-----------------------	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa surface. S'agissant d'une voie, sa largeur est ramenée de 7 mètres à 6 mètres de façon à revêtir les mêmes caractéristiques que les autres voies communales de même niveau.

ER N°21

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

21	Aménagement du chemin des Oliverons Aménagement de l'impasse des Oliverons	Commune	6 m	4930
-----------	---	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa dénomination et à sa surface.

ER N°25

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

25	Aménagement d'une voie quartier Bagatéou Aménagement d'une voie de bouclage entre les ER 7 et 12 au quartier Bagatéou	Commune	6 m	7408
-----------	---	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa dénomination et à sa surface.

ER N°26

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

26	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	2,5 m	750
-----------	------------------------------------	---------	-------	----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa surface.

ER N°28

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

28	Aménagement d'une voie quartier de l'Étang Aménagement du chemin de l'Étang	Commune	6 m	2250
-----------	---	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa dénomination et à sa surface.

ER N°32

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

32	Aménagement d'une voie reliant la voie ER n°10 à la voie ER n°11	Commune	6 m	2020
-----------	--	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa surface.

ER N°35

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

35	Aménagement du chemin de Vallon Froid	Commune	6 m	3500
-----------	---------------------------------------	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa surface.

ER N°38

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

◇ Motif des modifications apportées

38	Aménagement du chemin de Bastidette Aménagement du chemin des Bastidettes	Commune	6 m	7650
----	---	---------	-----	-----------------

La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa dénomination et à sa surface.

ER N°43

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Sans changement.

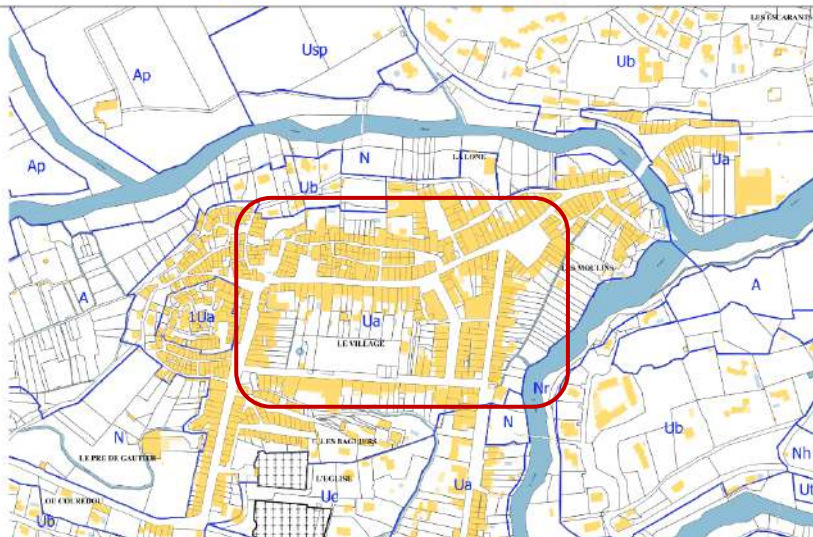
◇ Motif des modifications apportées

43	Aménagement du chemin des Anglades et création d'aires de stockage des véhicules Aménagement du chemin des Anglades et de son accès nord	Commune	4 m	4040
----	--	---------	-----	-----------------

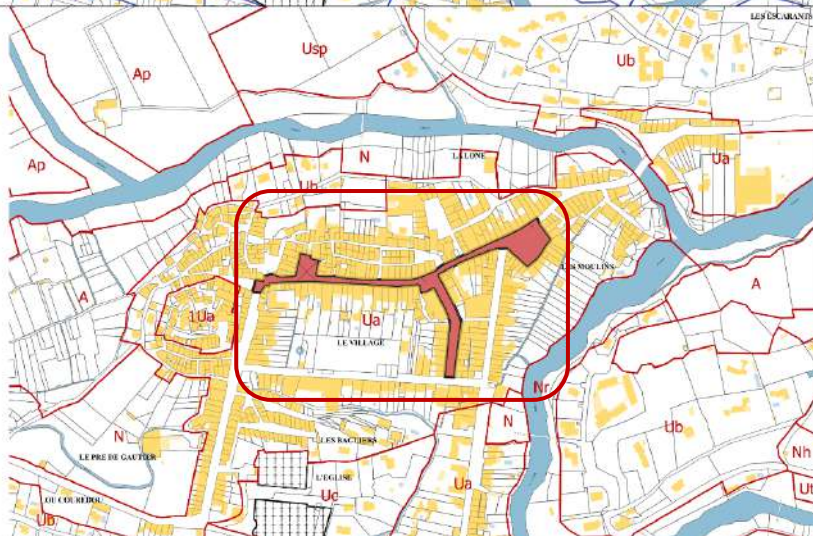
La mise à jour apportée sur cet ER concerne l'information liée à sa dénomination et à sa surface.

■ Délimitation antérieure et modifiée

☐ Zones du PLU opposable



- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Changements apportés



■ Motif des modifications apportées

Afin d'accentuer la préservation des commerces existants dans le centre du village, certaines rues et places (notamment rue Maréchal Foch, place Bramadou, Place Gabriel Péri, bd Fournery), un dispositif d'identification surfacique a été introduit sur le plan de zonage. Dans ces espaces, afin de préserver la diversité de fonction du centre ancien, des prescriptions particulières s'y appliquent désormais : le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée n'est autorisé qu'à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux. Toutefois, cette identification ne concerne que les rez-de-chaussée de ces locaux. Mais elle s'applique aussi aux garages ; ceux-ci pouvant faire l'objet d'un changement de destination, mais uniquement vers les catégories de destinations précitées.

☞ (Cf. modifications apportées aux règlement écrit – Zone Ua).

Vues

Photos

Place Péri



Rue Foch



Rue Foch



Bd Fournery

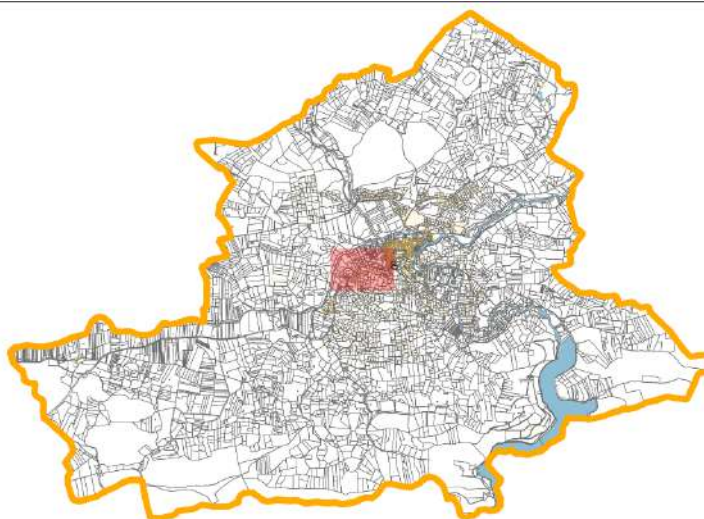


Sources photos : Google

5.2 Création d'un secteur Ubc de la zone Ub : Quartier Les Founses

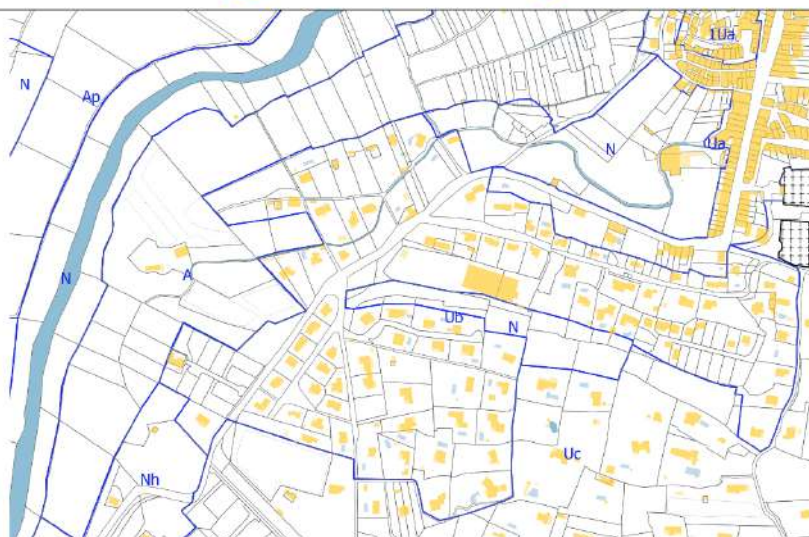
■ Délimitation antérieure et modifiée

Localisation générale



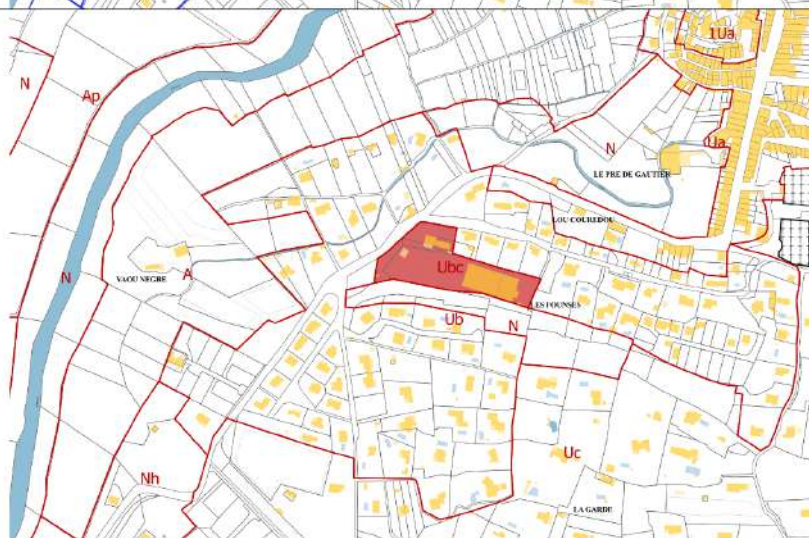
Délimitation initiale

□ Zones du PLU opposable



Délimitation modifiée

■ Changements apportés
□ Zones du PLU modifié



▣ Motif des modifications apportées

Dans cette zone urbaine résidentielle formant la première couronne du village, la municipalité ne souhaitait pas autoriser les activités liées aux commerces. Or, la présence d'une enseigne nationale de supermarché ne permettait pas d'opérer cette distinction à l'intérieur de l'ensemble de cette zone Ub. Pour répondre à cette préoccupation, il a été décidé de créer un sous-secteur (Ubc) où les activités commerciales sont expressément autorisées. Par suite, la délimitation de ce sous-secteur correspond strictement aux activités commerciales existantes sur ce site. Le règlement a également été modifié en ce sens en interdisant les commerces en zone Ub et en les autorisant dans ce nouveau secteur Ubc.

👁 (Cf. modifications apportées aux règlement écrit – Zone Ub et secteur Ubc).

Vues

Photos

Vue 1
(depuis la RD 52)



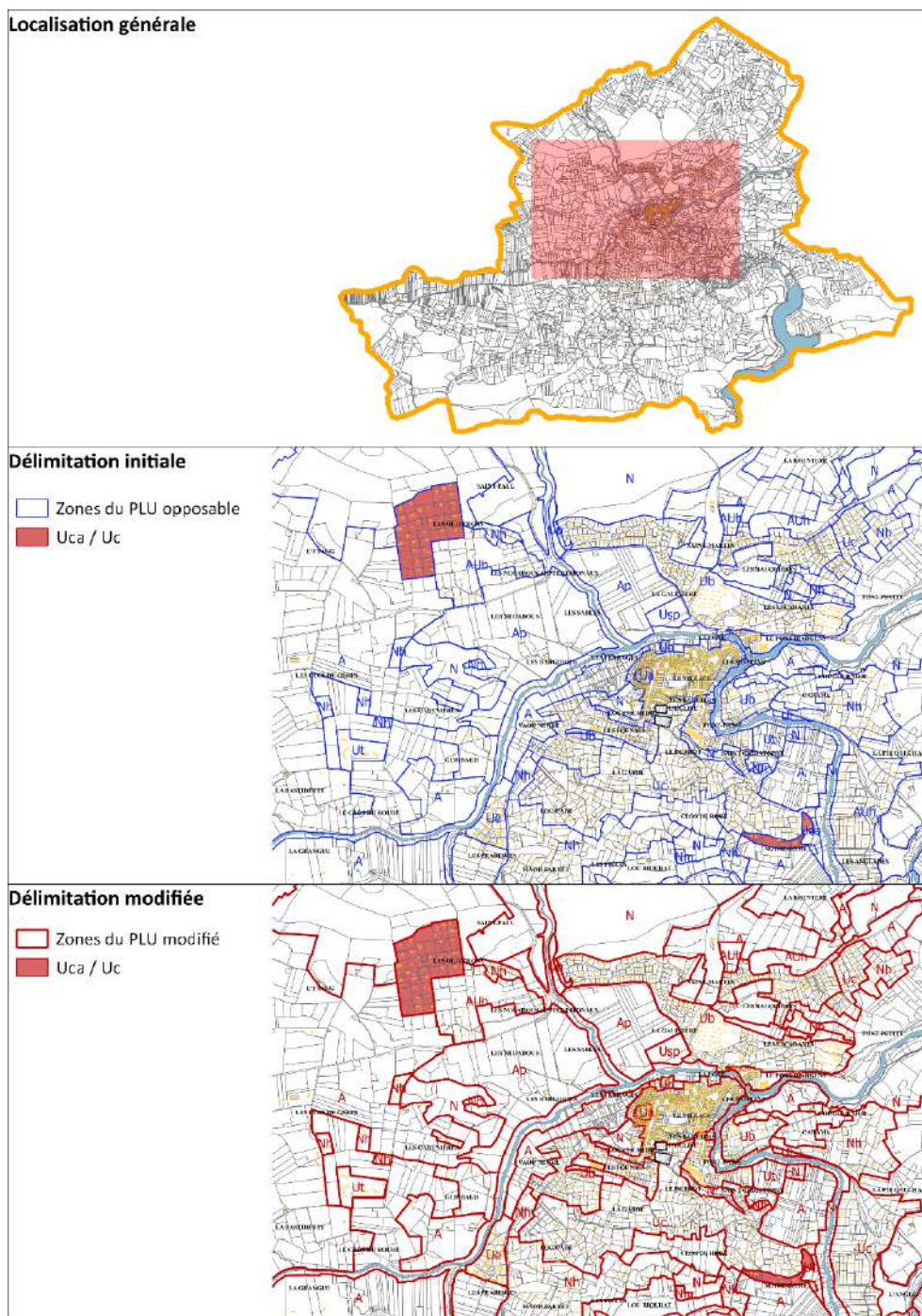
Vue 2
(depuis le parking)



Sources photos : Google

5.3 Reclassement des secteurs Uca en zone Uc

■ Délimitation antérieure et modifiée



■ Motif des modifications apportées

☞ (Cf. modifications apportées au règlement – caractère de zone - articles 11).

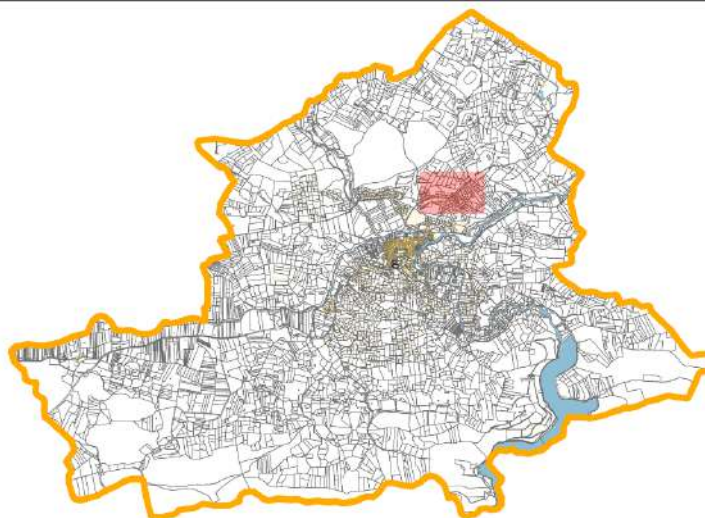
Le PLU initial comportait un secteur Uca qui renvoyait à un parcellaire spécifique au quartier des Oliverons (anciennes oliveraies du château de Carcès), au quartier de la Chapelle Notre-Dame de Caramy et à celui de la Chapelle Saint-Jaume. Le secteur Uca est supprimé des plans de zonage et reclassé en Uc. En effet, la seule règle associée à ce secteur était d'y interdire les clôtures constituées de murs pleins afin de conserver un paysage plutôt ouvert. Les règles concernant les clôtures ayant été intégralement revues et uniformisées sur l'ensemble de la commune, ce secteur qui n'avait plus de consistance propre a été supprimé.

5.4 Reclassement d'une partie de la zone AUh de la Rouvière en zone Ub

■ Quartier La Rouvière

◇ Délimitation antérieure et modifiée

Localisation générale



Délimitation initiale

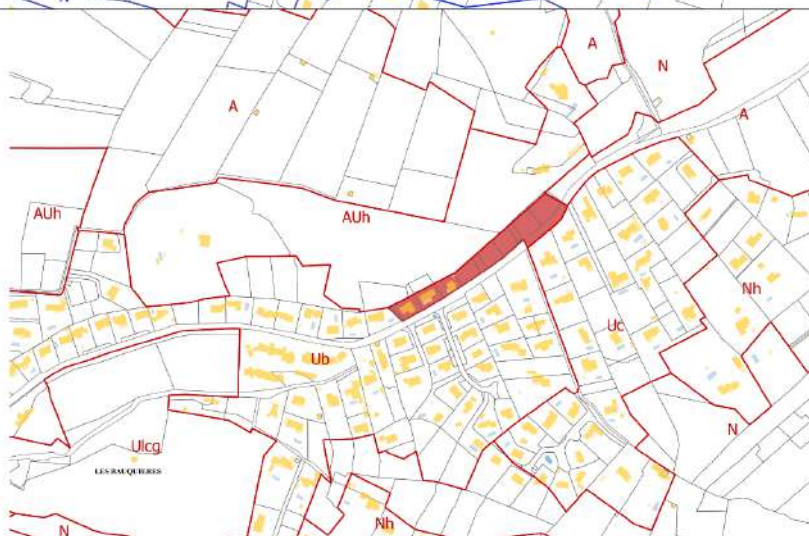
 Zones du PLU opposable



Délimitation modifiée

 Changements apportés

 Zones du PLU modifié



◇ Motif des modifications apportées

Localisation des parcelles concernées par le classement de AUh en Ub



Les espaces concernés par cette modification sont initialement classés au sein de la zone d'urbanisation future AUh, zone alternative, où les permis peuvent être délivrés au fur-et-à-mesure de la réalisation des réseaux. Ces huit parcelles se présentent dans une configuration urbaine linéaire en prolongement, côté ouest, de la bande de constructions située au nord du chemin d'Entrecasteaux et classée en zone constructible Ub. En face, côté sud, on trouve des constructions dotées des mêmes caractéristiques de morphologie urbaine et qui appartiennent à la zone urbaine Uc. **Les 8 parcelles concernées par le classement de AUh en Ub sont déjà bâties.**

La partie restante de la zone AUh n'est pas atteinte dans son homogénéité ni, a fortiori, quant à la mise en application des autres composantes de l'OPA. Dans la mesure où les franges et/ou limites extérieures entre zones AU et U sont strictement conservées, il n'y a aucune réduction d'une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N). Dans ces conditions, le basculement de cet espace de zone AUh à zone Ub est compatible à la fois avec le PADD et les OPA. La modification apportée est mineure (0,5 ha) et entre bien dans le champ délimité de la procédure de modification du PLU.

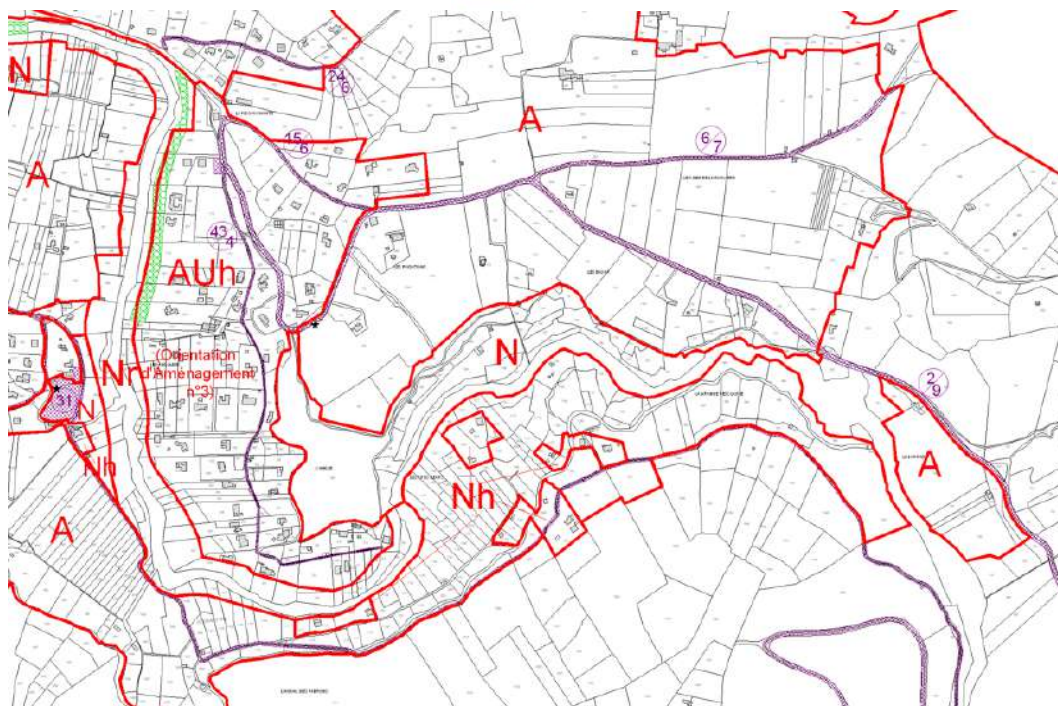
Vues	Photos	OPA
Vue ouest (Ub)		IV - LA ROUVIERE Orientations   Zone AUh (A Urbaniser) au PLU  Secteurs urbanisés  Secteurs de projet  Limites de l'urbanisation  Conserver les boisements au sein des secteurs d'urbanisation ultérieure  Liaisonner le quartier en créant de nouvelles voies  S'appuyer sur les voies existantes, les requalifier pour générer des voies de desserte inter-quartiers confortables
Vue sud (Uc)		
Vue nord 1 (jonction Ub et limite AUh actuelle)		
Vue nord 2 (AUh actuelle)		
Sources photos : Google.		

5.5 Ajout d'Espaces Boisés Classés

■ Délimitation antérieure et modifiée

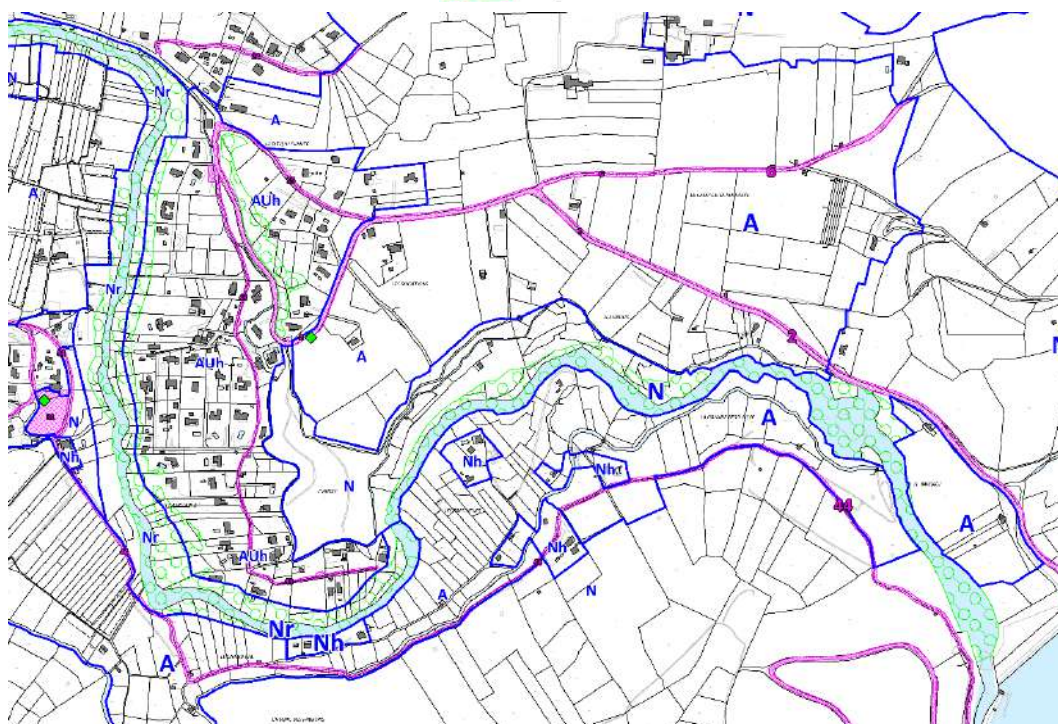
✚ Extrait du zonage du PLU approuvé

■ ESPACES BOISES CLASSES
A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER



✚ Extrait du zonage du PLU modifié

■ Espace Boisé Classé



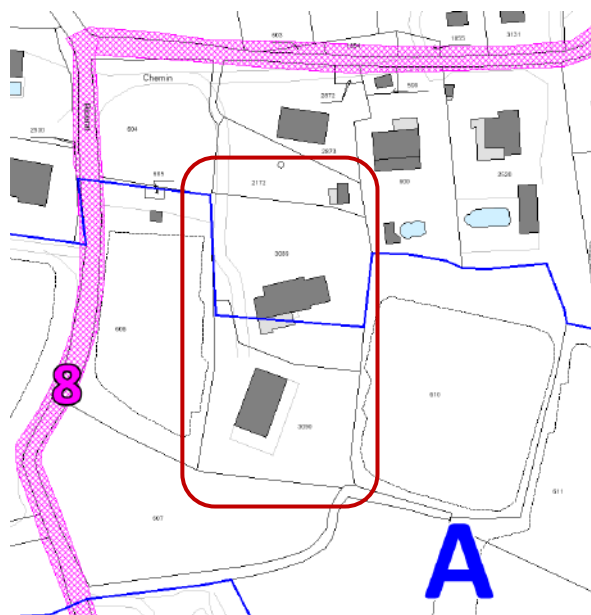
■ Motif des modifications apportées

La nouvelle délimitation de la poche d'EBC sur la ripisylve du Caramy a finalement porté sur l'inscription de 16 ha (contre seulement 0,8 ha dans le PLU initial) afin de conforter l'orientation inscrite à l'OPA « conservation des boisements sur les rives du Caramy ». Le PLU approuvé compte 25,3 ha d'espaces boisés classés. Le PLU modifié ajoute le classement de 14,5 ha d'espaces boisés, portant ainsi à 39,8 ha la superficie d'EBC sur le territoire communal.

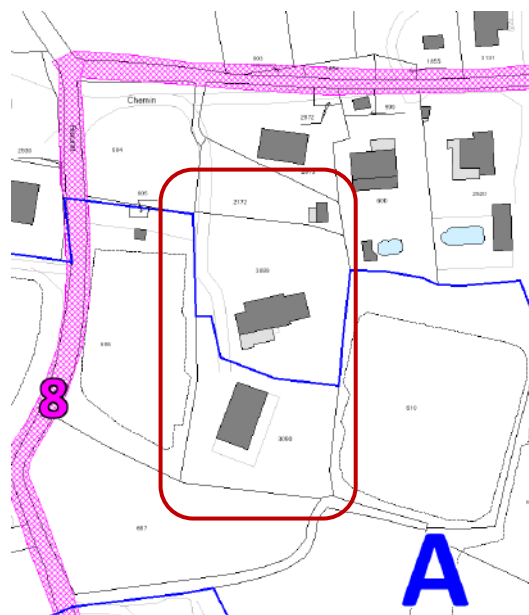
5.6 Reclassement d'une portion de parcelle suite à enquête publique

■ Délimitation antérieure et modifiée

⊞ Extrait du zonage du PLU approuvé



⊞ Extrait du zonage du PLU modifié



■ Motif des modifications apportées

Ci-dessous l'extrait, issu de l'avis motivé du commissaire enquêteur, de la demande formulée et de la réponse apportée par commune lors de la réponse au procès-verbal.

Courrier C5

Elle est relative à la parcelle D3089 sur laquelle la limite zone Uc/zone A traverse la construction existante. Il s'agit d'une erreur matérielle, que la commune propose de corriger en plaçant toute la construction en zone Uc

RECOM3 : Je recommande à la commune d'en informer les propriétaires

De plus, la commune répond à diverses questions soulevées par les visites en permanence et le registre dématérialisé. Il s'agit du principe des « adaptations mineures et des autorisations d'urbanisme

Je donne **un avis favorable** à ces réponses avec 1 recommandation

12. Réponse relative à la limite de zonage scindant une construction en deux

Il s'agit de la contribution intitulée « C5 » concernant la Parcelle n° D3089 et la construction située à cheval en zone Uc et en zone A.

- *Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : le zonage sera modifié à la marge afin de ne pas couper la construction (erreur matérielle à corriger). L'intégralité de la construction sera classée en zone Uc.*

6 Modifications apportées à la pièce écrite du règlement

La présente procédure a été l'occasion de reprendre et d'unifier la présentation stylistique générale du règlement. Si la forme du document a donc été remodelée, les modifications de fond sont uniquement celles explicitées ici. D'un point de vue pratique, afin d'améliorer le suivi des modifications, **le texte devenu obsolète a été porté en rouge et barré, chaque correctif a été porté en rouge surligné de jaune**. À l'exception de cette notice de présentation des changements apportés, l'ensemble de ce dispositif technique de suivi disparaît de tous les documents du PLU modifié qui est approuvé.

6.1 Vue synthétique des modifications apportées au règlement

▣ Dispositions générales

Article	Nature des Modifications
Tous	Réécriture intégrale

▣ Dispositions applicables par article et par zone

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
Caractère	Mise à jour				X		X	X			X		X				
1	Constructions légères	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X			X		X
	Précisions destinations			X		X						X					
	Refonte												X	X		X	
2	Affouillements / exhaussements	X	X														
	Logement social	X		X													
	Linéaire diversité commerciale	X															
	Précisions destinations			X		X		X	X			X					
	Garages/remises		X														
	Extensions et annexes habitations liées à l'activité agricole												X				
	Extensions et annexes habitations non liées à l'activité agricole														X		
	Refonte												X	X		X	
3	Néant																
4	Alimentation en eau					X						X					
	Eaux pluviales			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
	Eaux usées					X											
	Eaux de piscine	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
	Electricité / téléphone				X		X	X	X		X						
5	Néant																
6	Harmonisation de la rédaction							X	X	X					X		
7	Réécriture	X															
	Implantation des annexes	X	X	X	X						X						
8	Précisions	X				X						X					X
	Réécriture			X	X	X	X			X	X	X					X
9	Abris de jardin	X	X	X	X		X				X				X		
	Isolation par l'extérieur			X	X	X				X	X	X					X

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
10	Reformulation						X							X			
	Hauteur des Annexes	X		X	X						X		X		X		
11	Dispositions générales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
	Façades / Palette	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X		X
	Façades / abris	X	X	X	X		X	X	X		X		X	X	X		X
	Façades / isolation	X	X														
	Façades / clim			X	X						X						
	Couvertures	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	X		X
	Ouvertures	X	X	X													
	Climatiseurs	X	X														
	Clôtures	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
	Séchoirs	X	X														
	Matériaux											X					
	Murs soutènement			X	X		X		X	X	X	X	X	X	X		X
	Panneaux photovoltaïques	X	X			X					X	X	X	X	X		
	Recul des portails			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X
12	Modalités	X	X														
	Normes	X		X	X	X	X				X	X					
13	Espaces non imperméabilisés			X	X	X		X		X	X	X					
	Pourcentage			X	X						X						
	Antidérive	X		X	X		X				X		X		X		
	Arrêté préfectoral	X		X	X	X	X		X		X	X	X		X		
14	Néant																

■ Annexes au règlement

N°	Nature des Modifications
3	Ajout doctrine MISEN
4	Ajout annexe au règlement de la zone « A »
5	Ajout arrêté préfectoral - EBC
6	Ajout arrêté préfectoral - Débroussaillage
7	Ajout palette chromatique
8	Compléments palette chromatique
9	Ajout lexique

6.2 Modifications apportées aux dispositions générales

Le règlement du PLU approuvé est structuré comme suit :

- mode d'emploi du règlement ;
- nomenclature des articles du règlement s'appliquant à chaque zone ;
- dispositions Générales ;
- dispositions applicables aux zones du PLU (U, AU, A et N) ;
- annexes au règlement.

■ Comparaison des dispositions générale du PLU approuvé et du PLU modifié

La modification du PLU met à jour cette structuration et réécrit les dispositions générales.

PLU approuvé	PLU modifié	Evolution
Mode d'emploi du règlement	Article 3 : Structure du règlement	Mise à jour sans évolution de fond
Nomenclature des articles du règlement s'appliquant à chaque zone		
Dispositions générales	Article 1 : Champ d'application territoriale du Plan	Mise à jour sans évolution de fond
Article 1 : Champ d'application territoriale		
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	Article 2 : Portée générale du règlement Article 5 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations Article 6 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) Article 7 : Conservation des eaux potables et minérales Article 19 : Règlements des lotissements	Mise à jour / simplification de la lecture par le découpage en plusieurs articles
Article 3 : Division du territoire en zones	Article 3 : Division du territoire en zones et documents graphiques	Mise à jour et ajout de la liste des prescriptions graphiques présentes sur les plans de zonage
Article 4 : Adaptations mineures	Article 15 : Adaptations mineures	Reformulation
Article 5 : Reconstruction	Article 17 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre Article 18 : Reconstruction à l'identique	Mise à jour réglementaire (code de l'urbanisme)
Article 6 : Sites ou vestiges archéologiques	Article 8 : Protection du patrimoine archéologique	Mise à jour et précision
Article 7 : Rappel des procédures	Article 12 : Défrichement	Mise à jour réglementaire.
Article 8 : Hauteur des constructions	Article 20 : Hauteur des constructions	Reformulation / évolution de la règle de calcul de la hauteur Ajout d'une règle de calcul pour les annexes aux habitations
Article 9 : Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Article 10 : Equipements d'intérêt collectif ou services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général	Reformulation
Article 10 : Impératifs de Débroussaillage	Article 11 : Débroussaillage	Mise à jour réglementaire.
	Article 9 : Droit de préemption urbain	Nouveau rappel réglementaire
	Article 13 : Autorisations d'urbanisme	Nouveau rappel réglementaire
	Article 14 : Motifs de prescriptions spéciales	Nouveau rappel réglementaire
	Article 16 : Constructions existantes	Introduction de la définition de construction « existante »
	Article 21 : Définition -Lexique	Ajout de la mention au lexique de l'urbanisme et des définitions spécifiques au PLU de Carcès, avec renvoi vers les annexes du règlement

■ Motif des modifications apportées

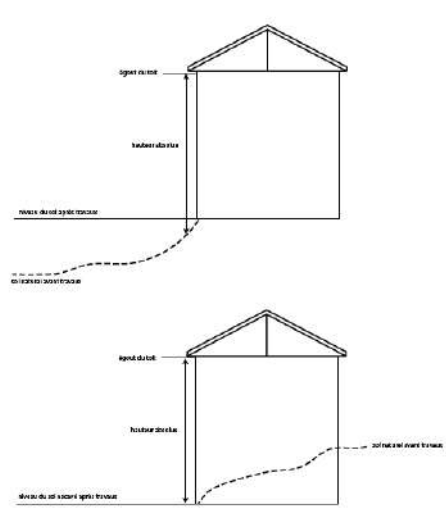
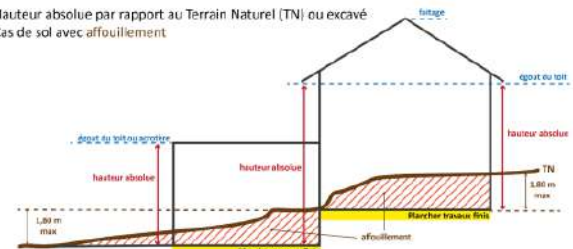
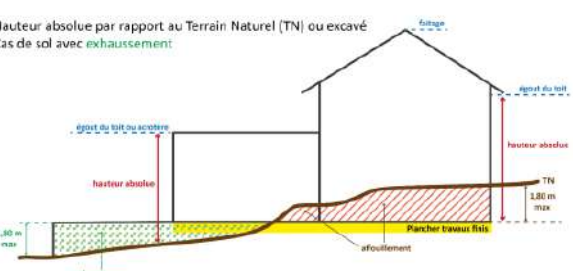
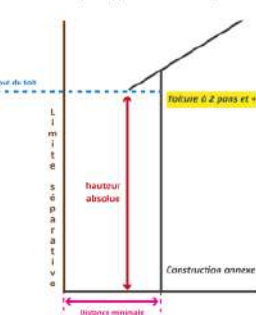
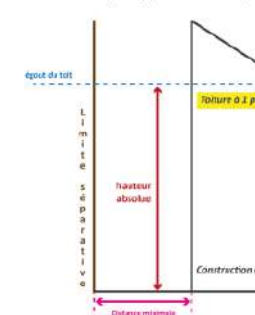
Réécriture complète des dispositions générales, afin de clarifier l'articulation des dispositions antérieures et améliorer l'applicabilité de sa portée générale, à la fois lors de sa consultation en vue de déposer une autorisation d'urbanisme et lors de l'instruction par le service compétent.

➡ **Ce chapitre a été affiné pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.**

■ Evolution du calcul de la hauteur des constructions

La seule évolution de fond des dispositions générales est la modification de la méthode de calcul des hauteurs.

⊞ Rédaction antérieure et modifiée

Rédaction antérieure	Rédaction modifiée
Article 8 : Hauteur des constructions <u>Condition de mesure</u> La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égoût du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) 	Article 20 : Hauteur des constructions <u>Condition de mesure</u> - La cote de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égoût du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). - Le plancher travaux finis doit figurer sur les coupes de façade afin de permettre la vérification de la conformité. Mesure de la hauteur absolue pour les terrains en pente Hauteur absolue par rapport au Terrain Naturel (TN) ou excavé Cas de sol avec affoulement  Hauteur absolue par rapport au Terrain Naturel (TN) ou excavé Cas de sol avec exhaussement  Conditions de mesure pour les annexes par rapport à la limite séparative Hauteur absolue par rapport à la limite séparative  Hauteur absolue par rapport à la limite séparative 

6.3 Modifications apportées aux dispositions des zones : approche par article

■ Caractère de zone

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
Caractère de la zone	Mise à jour				X		X	X			X		X				

⊞ Zone Uc

◇ Rédaction antérieure et modifiée

Caractère de zone ¶

Elles correspondent à des pôles urbains de seconde couronne inscrits dans un tissu urbain pavillonnaire. Elles ont une vocation principale d'habitat et d'accueil des équipements liés à sa vocation résidentielle. ¶

L'enjeu est d'organiser et de conforter des secteurs d'habitat peu dense. ¶

~~Elles comprennent un sous-secteur Uca correspondant au quartier des Oliverons qui correspond aux anciennes oliveraies du château de Carcès, le parcellaire y est donc spécifique et dans le quartier de la Chapelle Notre-Dame de Caramy et de la Chapelle Saint-Jaume. ¶~~

◇ Motif des modifications apportées

☞ (Cf. modifications apportées aux documents graphiques – secteurs Uca).

☞ (Cf. modifications apportées aux articles 11).

Le secteur Uca est supprimé des plans de zonage et reclassé en Uc. En effet, la seule règle associée à ce secteur était d'y interdire les clôtures constituées de murs pleins afin de conserver un paysage plutôt ouvert. Les règles concernant les clôtures ayant été intégralement revues et uniformisées sur l'ensemble de la commune, ce secteur qui n'avait plus de consistance propre a été supprimé. Le secteur n'existant plus, sa mention est retirée du caractère de la zone Uc.

⊞ Zone Ulcg

◇ Rédaction antérieure et modifiée

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'un pôle de quartier au lieu-dit des Bauquières.

Elle est destinée à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif (collège et ses équipements, ~~gendarmerie et ses logements de fonction~~) et des logements mixtes (accession, libre et social).

◇ Motif des modifications apportées

Initialement l'indice « g » était destiné à flécher la destination principale de la zone pour l'accueil d'une nouvelle gendarmerie et des logements de fonctions qui lui sont nécessaires. Finalement, celle-ci sera programmée sur la commune voisine de Cotignac. Par suite, cette mention est supprimée du caractère de la zone qui, s'il était besoin d'être souligné, ne revêt pas le statut juridique d'une prescription mais seulement d'une information usuelle.

⊞ Zone Up

◇ Rédaction antérieure et modifiée

Caractère de la zone

~~Zone destinée à recevoir une caserne des pompiers et ses équipements connexes liés à son bon fonctionnement ainsi qu'un poste de détente de transport de gaz.~~

Zone destinée à recevoir des équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment un poste de détente de transport de gaz.

◇ Motif des modifications apportées

Cette zone était initialement prévue pour l'établissement d'une caserne destinée aux Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) qui ne sera pas réalisée. Malgré tout, la commune possédant la maîtrise foncière de ces espaces, elle souhaite élargir le champ des possibles tout en conservant une vocation et des catégories de destinations de constructions, encadrées par l'arrêté du 10 novembre 2016, spécifiquement dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt Collectif et Services Publics (EICSP). A savoir parmi les 6 sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. L'article Up.2 est également modifié en ce sens (cf. infra).

✚ Zone AUh

◇ Rédaction antérieure et modifiée

Caractère de zone

Les zones AUh correspondent aux extensions urbaines et présentent un caractère stratégique pour le développement à moyen terme de la commune.

Ce sont des zones à vocation résidentielle destinées à accueillir principalement de l'habitat et les équipements qui y sont liés.

Leur ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements ayant une capacité suffisante nécessaire à leur fonctionnement (voies de desserte, réseau d'électricité et réseau d'assainissement collectif).

Il convient de concilier la vocation résidentielle des sites avec la préservation du milieu naturel. À cet effet, le règlement de la zone dicte des prescriptions paysagères et architecturales.

Elles font l'objet d'orientations particulières d'aménagement (OPA) orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme et R.123-3-1 du Code de l'urbanisme.

◇ Motif des modifications apportées

La Modification n°1 du PLU approuvée en 2017 cite des Orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'ancien article L123-1-4 du CU (aujourd'hui L151-6 et suivants du code de l'urbanisme). Le PLU ne comporte pas d'OAP mais des Orientations Particulières d'aménagement. Aucune procédure d'évolution du PLU depuis son approbation en 2011 n'a créé des OAP. L'erreur est donc corrigée dans le caractère de la zone.

✚ Zone A

Caractère de zone

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles. Seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

Les zones A abritent des espaces bâtis à valeur patrimoniale à réhabiliter et à mettre en valeur. Identifiés dans le plan de zonage, ils correspondent à des constructions dégradées : St Etienne du clocher, les Bastides, St Paul, Parayon, Barayol, l'Apié, le Clos des Riaux, les Grangues, Vaou Negre, la Bergerie.

Les zones A comprennent des sous-secteurs Ap présentant un intérêt paysager par leur covisibilité avec le village où les constructions nouvelles sont interdites.

◇ Motif des modifications apportées

Il s'agit ici d'une simple harmonisation des termes : la zone A comporte des « secteurs » Ap et non des « sous-secteurs ».

▣ Article 1

✚ Constructions légères

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
1	Constructions légères	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X			X		X

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Ua

Article Ua.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ua.2, sont interdits :
 - les parcs d'attraction permanents ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les parcs résidentiels de loisirs ;
 - les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier, sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
 - les carrières ;
 - les locaux et constructions à usage industriel ;
 - les entrepôts commerciaux.

◇ Motif des modifications apportées

Les constructions légères restent interdites, mais il est désormais précisé que celles qui concernent un chantier peuvent être éventuellement autorisées, mais à condition d'avoir fait l'objet d'une autorisation préalable.

✚ Précision destinations

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
	Précisions destinations			X		X						X					

◇ Rédaction antérieure et modifiée – Exemple de la zone Ub

Article Ub.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article Ub.2, sont interdits :
 - les parcs d'attraction permanents ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les parcs résidentiels de loisirs ;
 - les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
 - les carrières ;
 - les locaux et constructions à usage industriel ;
 - les entrepôts commerciaux ;
 - les commerces ;
 - l'artisanat.

◇ Motif des modifications apportées

👁 (Cf. supra, modifications apportées aux documents graphiques – Les Founses)

Dans cette zone urbaine résidentielle formant la première couronne du village, la municipalité ne souhaitait pas autoriser les activités liées aux commerces. Or, la présence d'une enseigne nationale de supermarché ne permettait pas d'opérer cette distinction à l'intérieur de l'ensemble de cette zone Ub. Pour répondre à cette préoccupation, il a été décidé de créer un sous-secteur (Ubc) où les activités commerciales sont expressément autorisées. Par suite, la délimitation de ce sous-secteur correspond strictement aux activités commerciales existantes sur ce site. Le règlement a également été modifié en ce sens en interdisant les commerces en zone Ub (article Ub.1) et en les autorisant dans ce nouveau secteur Ubc (article Ub.2).

◇ Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone AUe

Article AUe.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article AUe.2, sont interdits:
 - les parcs d'attraction permanents;
 - les garages collectifs de caravanes;
 - les terrains de camping;
 - les parcs résidentiels de loisirs;
 - le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'une autorisation écrite pour une durée de 6 mois et renouvelable 1 fois ;
 - les carrières;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article AUe.2;
 - les constructions, installations et travaux à usage agricole destination d'exploitation agricole et forestière.

◇ Motif des modifications apportées

Il s'agit d'une reformulation : « usage » est remplacé par « destination » qui est le terme réglementaire. De plus la destination « exploitation forestière » est ajoutée, interdisant ainsi une installation dans la zone « AUe » en cohérence avec le caractère de cette zone d'activités artisanales.

✚ Refonte complète

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
1	Refonte												X	X		X	

◇ Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone A

Article A.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

~~Dans toutes les zones A :~~

- ~~Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article A.2, sont interdits :~~
 - ~~les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article A.2 ;~~
 - ~~les parcs d'attraction permanents ;~~
 - ~~les dépôts de véhicules ;~~
 - ~~les garages collectifs de caravanes ;~~
 - ~~les terrains de camping ;~~
 - ~~les parcs résidentiels de loisirs ;~~
 - ~~le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier ;~~
 - ~~les carrières ;~~
 - ~~les entrepôts commerciaux ;~~
 - ~~les locaux industriels et artisanaux.~~
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 2.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits, hormis ceux liés à l'activité agricole.
- L'artificialisation des berges hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.
- Il est interdit de couper la végétation riveraine des cours d'eau. Les ripisylves doivent être maintenues le long des berges sur une largeur de 10 mètres. Les interventions sur la ripisylve doivent être limitées et nécessaires à son entretien.
- Les terrains de camping et de caravanning excepté l'accueil de campeurs autorisé à l'article A2.
- Les parcs résidentiels de loisirs, l'habitat insolite (yourte, cabanes dans les arbres, bus aménagé, etc.), le stationnement isolé de caravanes quel que soit la durée, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs (mobil-home, roulotte, tiny house, etc.) ;
- Les dépôts de toute nature (gravats remblais, ferraille, etc.) non liés à un usage agricole ou susceptibles de créer des nuisances à la qualité des sols ainsi qu'aux eaux souterraines ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à un usage agricole ou à une destination agricole.

◇ Motif des modifications apportées

Dans cette zone, l'articulation entre les articles 1 et 2 a été totalement recomposée. Désormais, le principe global est le suivant : tout est interdit par l'article 1, sauf ce qui est expressément autorisé et/ou soumis à condition par l'article 2. Sont également rappelées quelques interdictions d'usages des sols et l'interdiction de dégradation des ripisylves. A noter que cette disposition a évolué pour prendre en compte une demande de la chambre d'agriculture (ajout de l'interdiction explicite des terrains de camping, des HLL et RML).

◇ Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone N

Article N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- ~~Hormis dans les conditions spécifiques définies à l'article N.2, sont interdits :~~
 - ~~les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme à l'article N.2 ;~~
 - ~~les parcs d'attraction permanents ;~~
 - ~~les dépôts de véhicules ;~~
 - ~~les garages collectifs de caravanes ;~~
 - ~~les terrains de camping ;~~
 - ~~les parcs résidentiels de loisirs ;~~
 - ~~le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier sous réserve d'autorisation ;~~
 - ~~les carrières ;~~
 - ~~les commerces et services ;~~
 - ~~les entrepôts commerciaux ;~~
 - ~~les locaux industriels et artisanaux.~~
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites.

◇ Motif des modifications apportées

Dans la zone N et Nr, l'articulation entre les articles 1 et 2 a été totalement recomposée. Désormais, le principe global est le suivant : tout est interdit par l'article 1, sauf ce qui est expressément autorisé et/ou soumis à condition par l'article 2.

■ Article 2

⊞ Affouillements et exhaussements

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
2	Affouillements / exhaussements	X	X														

◇ Rédaction antérieure et modifiée -- Exemple de la zone 1Ua

Article 1Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
 - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article 1UA.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
 - Les constructions nouvelles sont autorisées uniquement si elles s'inscrivent dans le cadre d'un îlot complet.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone et dans la limite de ~~2 mètres~~ 1,80 m pour les travaux d'adaptation du sol aux constructions. Cette limite ne s'applique pas aux parcs de stationnement enterrés.

◇ Motif des modifications apportées

La mesure de la hauteur concernant les affouillements et exhaussements est abaissée de 20 cm ; elle passe de 2 mètres à seulement 1,80 mètre. Cette mesure vise à une meilleure insertion de ces travaux dans le paysage, notamment pour les opérations d'exhaussements (souvent des restanques ou murs de soutènements) qui sont situées en bords de voies.

Logement social

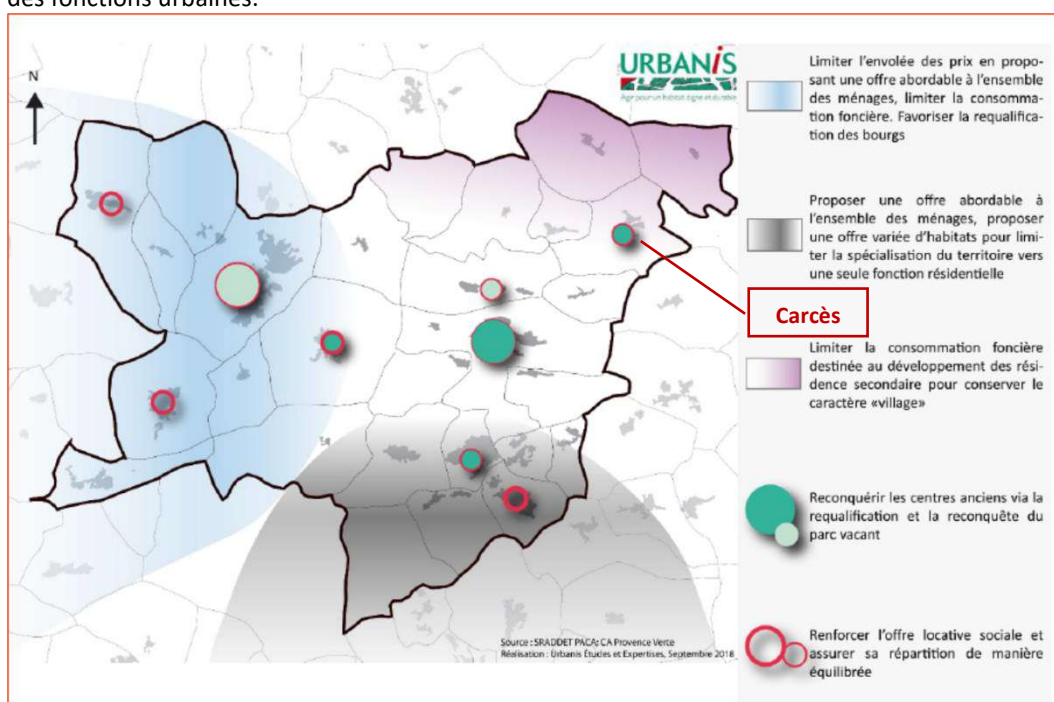
Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
	Logement social	X		X													

◇ Rédaction antérieure et modifiée – Exemple de la zone Ua

- Pour tout projet d'au moins 12 logements collectifs, est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 25% de la surface de plancher totale ;
- ✓ sont visés les logements locatifs de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social), PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) ; et les logements en accession à la propriété de type PSLA (Prêt Social Location-Accession), BRS (Bail Réel Solidaire).

◇ Motif des modifications apportées

Afin de favoriser la production de logement social visée par le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2019 (cf. extrait), de nouvelles dispositions sont apparues en zone Ua et Ub ; zones les plus aptes à le recevoir de par leur concentration des fonctions urbaines.



Ici, le dispositif est plutôt calibré pour favoriser l'émergence du logement social lors des opérations de rénovation des immeubles du centre urbain. En effet, les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui est mobilisé : logements PLI, PLS, PLAI, ou PLUS. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

- les logements PLAI sont attribués aux locataires en situation de grande précarité (revenus : 1 personne seule < 11 531 € ; 2 personnes < 16 800 €) ;
- les logements PLUS correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré), le dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux (revenus : 1 personne seule < 20 966 € ; 2 personnes < 27 998 €) ;
- les logements PLS sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Les logements PLS sont des logements intermédiaires (classes moyennes, revenus : 1 personne seule < 27 256 € ; 2 personnes < 36 397 €) ;
- le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement agréé par l'Etat. Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.

✚ Linéaire de diversité commerciale

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
2	Linéaire diversité commerciale	X															

◇ Rédaction antérieure et modifiée

Article Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

• Admis à conditions particulières :

- Dans le linéaire de diversité commerciale identifié au plan de zonage, les locaux à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux, ne peuvent changer de destination : leur destination économique sera conservée.
- ✓ Il est précisé que cette identification ne concerne que les rez-de-chaussée.
- ✓ Les garages peuvent changer de destination, si celle-ci est à vocation d'artisanat, de commerce, d'hébergement, de bureaux, ou de services.

◇ Motif des modifications apportées

👁 (Cf. modifications apportées aux documents graphiques – Le Village).

L'article L151-16 du code de l'urbanisme apporte la possibilité d'identifier des « quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ». La procédure de modification a donc été l'occasion, saisie par les élus, d'appliquer ce dispositif aux principales rues commerçantes du centre-ville. Outre l'identification spatiale, des prescriptions particulières s'y appliquent désormais : le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée n'est autorisé qu'à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux. Toutefois, cette identification ne concerne que les rez-de-chaussée de ces locaux. Mais elle s'applique aussi aux garages ; ceux-ci pouvant faire l'objet d'un changement de destination, mais uniquement parmi les catégories de destinations précitées.

✚ Précision destinations

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
2	Précisions destinations			X		X		X	X			X					

◇ Rédaction antérieure et modifiée – zone Ue

Article Ue.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

• Admis à conditions particulières :

- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ue.1 si elle est compatible avec le caractère artisanal de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement;
- les constructions à destination de « commerce et activité de service », à l'exception des sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », « cinéma » ;
- les constructions à destination des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exception des sous-destination « entrepôt », « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les logements :
 - ✓ s'ils correspondent aux logements de fonction des établissements installés dans la zone ;
 - ✓ s'ils représentent moins de 150 m² de surface de plancher par établissement ;
 - ✓ s'ils sont intégrés ou associés au bâtiment principal.
- Les logements de fonction existants à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination, uniquement vers les destinations de « commerce et activité de service », « équipements d'intérêt collectif et services publics », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

◇ Motif des modifications apportées

La liste des catégories de destinations de constructions autorisées est précisée selon les termes encadrés par l'arrêté du 10 novembre 2016.

Ici, sont visées d'une part les destinations « commerce et activité de service » qui comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma. Parmi ces dernières sont expressément écartées les destinations « hébergement hôtelier et touristique, cinéma » qui ne correspondent pas au caractère de la zone. Il est encore précisé que « la sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ».

Sont visées d'autre part les destinations « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » qui comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. Parmi ces dernières sont expressément écartées les destinations « entrepôt, centre de congrès et d'exposition » qui ne correspondent pas au caractère de la zone.

Enfin, quant aux logements de fonction existants, ceux-ci ne peuvent plus évoluer sauf à faire l'objet d'une reconversion vers l'une des catégories de destinations précitées. Conformément à la volonté communale, l'apparition de nouveaux logements de fonction est exclue.

◇ Rédaction antérieure et modifiée - zone Up

Article Up.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
 - ~~Les constructions si elles sont liées au fonctionnement de la caserne des pompiers et ses équipements connexes (logements de fonction, aires de manœuvre, terrains de sport et d'entraînement, station gazole, entrepôt de véhicules, station de lavage, aire de stationnement...).~~
 - Les constructions, installations et travaux ~~s'ils correspondent à des équipements publics ou d'intérêt collectif relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».~~
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles correspondent à des activités nécessaires au fonctionnement de la zone et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

◇ Motif des modifications apportées

Cette zone était Initialement prévue pour l'établissement d'une caserne destinée aux Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) qui ne sera pas réalisée. Malgré tout, la commune possédant la maîtrise foncière de ces espaces, elle souhaite élargir le champ des possibles tout en conservant une vocation et des catégories de destinations de constructions, encadrées par l'arrêté du 10 novembre 2016, spécifiquement dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt Collectif et Services Publics (EICSP). À savoir parmi les 6 sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Le caractère de la zone Up est également modifié en ce sens (cf. supra).

◇ Rédaction antérieure et modifiée - zone Ub

Article Ub.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
 - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article Ub.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ubc :

- Les commerces,

◇ Motif des modifications apportées

👁 (Cf. *supra*, modifications apportées aux documents graphiques – Les Founses)

Dans cette zone urbaine résidentielle formant la première couronne du village, la municipalité ne souhaitait pas autoriser les activités liées aux commerces. Or, la présence d'une enseigne nationale de supermarché ne permettait pas d'opérer cette distinction à l'intérieur de l'ensemble de cette zone Ub. Pour répondre à cette préoccupation, il a été décidé de créer un sous-secteur (Ubc) où les activités commerciales sont expressément autorisées. Par suite, la délimitation de ce sous-secteur correspond strictement aux activités commerciales existantes sur ce site. Le règlement a également été modifié en ce sens en interdisant les commerces en zone Ub (article Ub.1) et en les autorisant dans ce nouveau secteur Ubc (article Ub.2).

✚ Garages et remises

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
2	Garages/remises		X														

◇ Rédaction antérieure et modifiée

Article 1Ua.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières :
 - Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article 1UA.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.
 - Les constructions nouvelles sont autorisées uniquement si elles s'inscrivent dans le cadre d'un îlot complet.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone et dans la limite de ~~2-mètres~~ **1,80 m** pour les travaux d'adaptation du sol aux constructions. Cette limite ne s'applique pas aux parcs de stationnement enterrés.

- La modification de l'aspect extérieur des garages et remises à usage de garage n'est pas autorisée.

◇ Motif des modifications apportées

En interdisant les modifications de façades des garages et remise dans le centre historique, la fonction de ces espaces est préservée (maintien du stationnement). En effet, les garages et remises qui mutent vers un usage de pièce de vie font généralement l'objet d'une modification de façades, en particulier des créations d'ouvertures ou d'un changement de la taille de celles-ci.

Refonte - zone A

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
2	Refonte												X				

Rédaction antérieure et modifiée

Article A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Dans toutes les zones A à l'exception des sous-secteurs Ap et à condition d'être liées et directement nécessaires à l'activité agricole :
 - Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction par unité d'exploitation si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant. La surface de plancher maximale autorisée est de 250 m² sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction.
 - Cette règle de distance ne pourra être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée.
 - Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle rouge pointillés :
 - leur restauration est autorisée conformément à l'article L111-3 alinéa 2 du code de l'Urbanisme, sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques ;
 - de plus ces mêmes bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L123-1-5 du code de l'Urbanisme.
 - La réhabilitation à l'identique des bâtiments existants, sous réserve de ne procéder à aucune évolution de la volumétrie, est soumise à autorisation.
 - Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site.
 - Les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site.
 - Les constructions, installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à une opération autorisée.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les constructions, bâtiments, installations, travaux et ouvrages devront proposer des matériaux et des couleurs respectant celles du paysage agricole.
- Dans toutes les zones A à l'exception des sous-secteurs Ap et à condition qu'elles apportent un revenu complémentaire à l'acte de production, dans le cadre de la diversification :
 - Les gîtes ruraux dans la limite de 120 m² surface de plancher par gîte sous réserve d'être dans les bâtiments existants de la ferme.
 - Les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants de la ferme.
 - Les chambres d'hôtes sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

Dans les sous-secteurs Ap :

- Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site.
- La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- La réhabilitation à l'identique des bâtiments existants, sous réserve de ne procéder à aucune évolution de la volumétrie, est soumise à autorisation.
- Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.
- Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et si leur implantation est indispensable dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à l'exploitation agricole et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

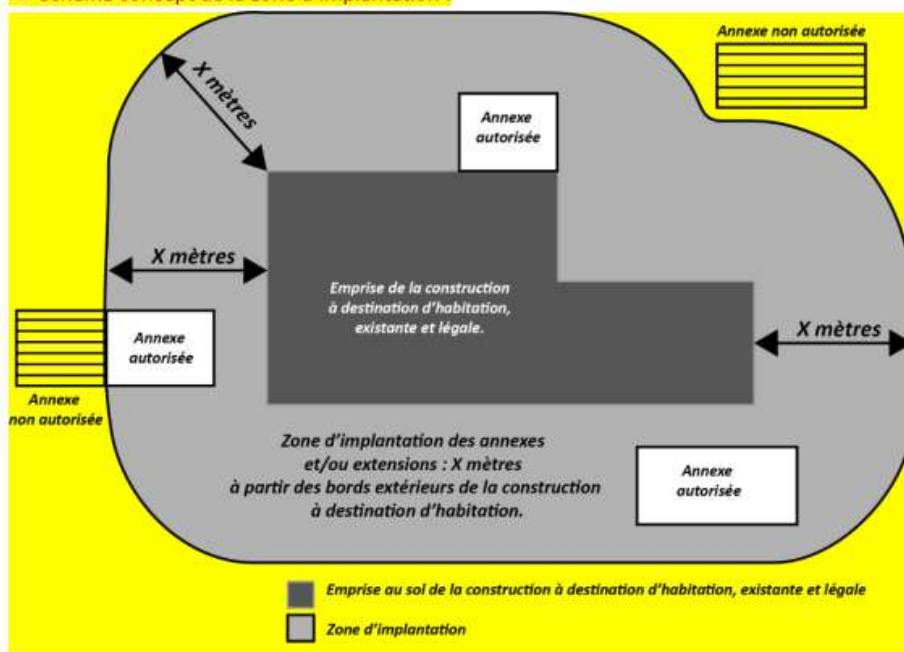
Dans la zone A :

- **Sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole**, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (cf. *Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité en annexe du règlement*) :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime;
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
 - Les constructions nécessaires à 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...) sont autorisées en dehors de la zone d'implantation. La surface affectée doit être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement;
 - 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 soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée;
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
 - Les constructions à destination d'habitation :
 - ✓ dans la limite de 300 m² de surface de plancher ;
 - ✓ et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant.
 - Les annexes (garage, pool house, etc.) des constructions existantes à destination d'habitation sous conditions cumulatives:
 - ✓ la construction à destination d'habitation existante et légale dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m²;
 - ✓ les annexes sont limitées à 80 m² d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, hors piscine) ;
 - ✓ le bassin des piscines est limité à 40 m²
 - ✓ les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale pouvant être porté à 40 mètres en cas d'impossibilité technique ou topographique justifiée. (cf. *schéma concept de la zone d'implantation*) ; En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.
 - Quel que soit le projet de construction, celui-ci doit être économe en espace : l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants doivent être privilégiés. Les constructions neuves projetées doivent former un ensemble bâti cohérent et continu avec les bâtiments existants : toute autre implantation devra être justifiée par des considérations techniques d'exploitation.
- Est autorisé, à condition que l'activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs à la ferme. Ce type de camping ne pourra accueillir que :
 - Des tentes, caravanes, et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes : dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.
 - ✓ Cette activité ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
 - ✓ l'accueil des campeurs ne pourra pas se réaliser dans une bande de 30 m calculés à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique (cadastré sur le document graphique) et de 10 m calculés à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rus et les canaux.
- Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle rouge pointillés, leur restauration est autorisée sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

Dans la zone A et le secteur Ap :

- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaire aux services publics, les installations ou équipements publics
 - de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - de ne pas être localisé dans le périmètre de protection des captages d'eaux ;
 - que le talus, la restanque, le mur de soutènement, créé ait une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et qu'il soit intégré dans le paysage ;
 - que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
- Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site.
- La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement, sous réserve de ne procéder à aucune évolution de la volumétrie, est soumise à autorisation.

■ Schéma concept de la zone d'implantation :



◇ Motif des modifications apportées

Le PLU modifié réécrit la totalité de l'article 2 de la zone A et du secteur Ap. Le règlement modifié supprime des dispositions, en reformule d'autres et crée de nouvelles dispositions pour prendre en compte les évolutions récentes (Loi LAAF, Loi ELAN...)

※ Principales dispositions supprimées

Gîtes, chambres hôtes et tables d'hôtes s'exercent dans des constructions à destination d'habitation (code de l'urbanisme). Par conséquent, il n'est pas nécessaire de les réglementer.

Le PLU approuvé autorise les ICPE dans la zone A et ses secteurs Ap. Afin d'assurer la protection des caractéristiques paysagères des secteurs Ap, les ICPE ne sont désormais autorisées qu'en zone A.

Le PLU approuvé autorise pour les bâtiments identifiés la restauration et le changement de destination. Afin de préserver les zones agricoles et les activités agricoles, la restauration des bâtiments est autorisée mais ceux-ci ne peuvent désormais plus faire l'objet d'un changement de destination, afin que ces bâtiments restent agricoles.

※ Principales dispositions reformulées

Les dispositions concernant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole, les bâtiments agricoles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que celles concernant les affouillements/exhaussements sont reformulées dans le cadre de la modification.

La règle concernant les habitations liées à une exploitation agricole évolue. La surface de plancher autorisée pour les habitations liées à l'exploitation agricole passe de 250 m² à 300 m². La notion de rayon d'implantation de 30 m autour du bâtiment technique est supprimée.

En parallèle, la modification ajoute une nouvelle disposition autorisant, sous conditions, les annexes aux habitations nécessaires à l'activité agricole, dont les piscines.

La modification comporte également :

- Reformulation en supprimant la mention non réglementaire à l'intégration paysagère « satisfaisante ».
- Reformulation et précision sur les destinations et leur implantation en zone agricole.
- Ajout de conditions pour la réalisation des exhaussements et affouillements afin de les limiter et de les encadrer (prise en compte des ruissellements, qualité des eaux, qualités des sols...).

✚ Refonte - zone N

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
2	Refonte													X			

◇ Rédaction antérieure et modifiée

Article N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

◆ ~~Admis à conditions particulières :~~

- ~~Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels ;~~
- ~~Les constructions, installations et travaux nécessaires aux équipements publics que si leur implantation est indispensable dans les zones ;~~
- ~~Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone ;~~
- ~~La déchèterie pour stockage de déchets inertes, au lieu dit "l'Étang", installation classée pour la protection de l'environnement, doit correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doit pas entraîner de nuisances pour le voisinage et en aucun cas, d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;~~
- ~~Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle rouge pointillés :~~
 - ~~leur restauration est autorisée conformément à l'article L111-3 alinéa 2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques ;~~

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les bâtiments ou installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et sylvicoles existantes ou à créer ;
- les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation dans la zone sans porter atteinte au caractère de la zone.
 - ✓ Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - ✓ d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - ✓ de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ✓ que le talus, la restanque, le mur de soutènement, créé ait une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et qu'il soit intégré dans le paysage ;
 - ✓ que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
- À l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales.
- Pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural et patrimonial, repérés au plan par un cercle rouge pointillés :
 - ✓ leur restauration est autorisée sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques ;
 - ✓ de plus, ces mêmes bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

◇ Motif des modifications apportées

Le PLU modifié réécrit la totalité de l'article 2 de la zone N. Le règlement modifié reformule toutes les règles de cet article et crée de nouvelles dispositions.

✖ Principales dispositions reformulées

Une disposition n'est pas suffisamment explicite pour encadrer les destinations autorisées dans la zone. Elle est remplacée par une nouvelle disposition autorisant explicitement les destinations agricoles et forestières.

La déchèterie est un équipement public. Il n'est pas nécessaire de faire le distinguo entre cet équipement et les autres.

Le PLU approuvé autorise pour les bâtiments identifiés la restauration et le changement de destination, et ceux-ci peuvent désormais faire l'objet d'un changement de destination.

Comme pour la zone agricole, l'ajout de conditions pour la réalisation des exhaussements et affouillements permet de les limiter et de les encadrer (prise en compte des ruissellements, qualité des eaux, qualités des sols...).

✖ Principales dispositions nouvelles

La modification ajoute un rappel concernant les périmètres de protection des captages d'eau.

✚ Refonte - zone Nr

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
2	Refonte															X	

◇ Rédaction antérieure et modifiée

Article Nr.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Admis à conditions particulières, **sous réserve d'autorisation écrite :**

~~— Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien, à la protection et à la mise en valeur des berges des cours d'eau et de leur ripisylve~~

- Les ~~constructions~~, installations et travaux nécessaires aux équipements publics que si leur implantation est indispensable et compatible avec les zones, s'ils ne viennent pas perturber la libre circulation de l'eau et s'ils sont compatibles avec la sécurité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

◇ Motif des modifications apportées

Dans cette zone spécifique présentant à la fois un aléa d'inondation et un intérêt biologique de protection des couloirs de déplacement de chauve-souris, afin de renforcer le dispositif existant, toutes les constructions sont désormais explicitement interdites et seuls sont autorisés les travaux et leurs installations.

▣ Article 4

✚ Alimentation en eau

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
4	Alimentation en eau					X						X					

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Ue

Article Ue.4 : Conditions de desserte par les réseaux

▣ Alimentation en eau

- Toute construction à ~~usage~~ **destination d'habitation ou** d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution.
- Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

◇ Motif des modifications apportées

Les zones Ue et 1AUe autorise les habitations, il est donc nécessaire de préciser que celles-ci seront raccordées au réseau d'eau potable.

Eau pluviale

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
4	Eaux pluviales			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X

Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone Ub

- Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires. Ces dispositifs seront constitués d'une citerne de 6 m³ minimum par tranche de 150 m² de surfaces imperméabilisées non ouverte à la circulation automobile (toiture, terrasses, balcons, allées...) et/ou d'un puits d'infiltration soit des deux. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (cf. annexe au règlement).
 - À la date d'approbation de la modification n°2 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé. Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :
 - ✓ (surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³.
 - ✓ L'orifice de fuite du système de rétention est de 80 mm minimum.
 - Les extensions des constructions existantes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher sont dispensées de cette compensation.

Motif des modifications apportées

Cf. MISEN en annexe au règlement.

Afin de réduire le ruissellement pluvial, les dispositions concernant la collecte des eaux pluviales ont entièrement été revues afin d'intégrer les préconisations et le dimensionnement édictés par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var. Une disposition complémentaire a été introduite afin que ces prescriptions puissent être applicables à toute nouvelle extension supérieure ou égale à 20 m² de surface de plancher. La notice de la MISEN a été portée aux annexes au règlement.

Les zones A et N sont concernées par cette nouvelle disposition, mais les bâtiments techniques agricoles et forestiers ne doivent pas faire l'objet de compensation à l'imperméabilisation.

Eaux usées

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
4	Eaux usées					X											

Rédaction antérieure et modifiée -Uniquement en zone Ue

Assainissement

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé.
- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.
- Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une prééparation avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Motif des modifications apportées

Dans cette zone réservée aux activités économiques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est la norme imposée. Désormais, est apportée la possibilité d'autoriser un dispositif d'assainissement non collectif lorsque les conditions, notamment techniques et/ou topographiques, sont plus favorables. Cette rédaction est existante dans la zone AUe du PLU approuvé.

✚ Eaux de piscine

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
4	Eaux de piscine	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X

◇ Rédaction antérieure et modifiée -exemple de la zone Ub

✚ Eaux de piscine

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont prosrites.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

◇ Motif des modifications apportées

Introduction d'une nouvelle règle visant spécifiquement à traiter correctement les eaux issues de la vidange de tous bassins et piscines.

✚ Électricité et téléphone

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
4	Electricité / téléphone				X		X	X	X		X						

◇ Rédaction antérieure et modifiée - Exemple de la zone Ulcg

■ Électricité et téléphone

- Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés privilégier l'enfouissement.
- En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

◇ Motif des modifications apportées

Suite aux différents retours d'expériences, il s'avère parfois impossible – si ce n'est trop coûteux – d'imposer l'enterrement des câbles électriques et/ou téléphoniques, notamment sur de grandes propriétés. C'est pourquoi la rédaction a été assouplie.

■ Article 6

✚ Harmonisation de la rédaction

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
6	Harmonisation de la rédaction avec les autres zones							X	X	X					X		

◇ Rédaction antérieure et modifiée- exemple de la zone Up

Article Up.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

- Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
 - au moins égale à 25 mètres de la RD 13 ;
 - au moins égale à 5 mètres des autres voies ou des emprises publiques existantes ou à créer ;
 - cette distance est portée à 5 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.
 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

◇ Motif des modifications apportées

Cette reformulation de la rédaction permet la compréhension de la règle.

Article 7

Réécriture complète

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
7	Réécriture	X															

Rédaction antérieure et modifiée

Article Ua.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ~~• Dans une bande de 10 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement d'implantation, les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.~~
- ~~• Pour les parcelles présentant une largeur sur voie ou emprise publique de plus de 15 mètres, l'implantation sur une seule des limites séparatives latérales sera admise. Dans ce cas, le traitement de la façade latérale devra rendre possible une extension latérale ultérieure de la construction.~~
- ~~• Ces dispositions s'appliquent quelle que soit la profondeur de la parcelle.~~
- ~~• Au delà de la bande des 10 mètres ou de la bande construite, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelles sur une longueur n'excédant pas 1/3 de la longueur de la limite mesurée au delà des 10 mètres.~~
- ~~• Au delà de la bande des 10 mètres ou de la bande construite, pour les constructions qui ne s'implantent pas en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.~~
- Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- Les annexes peuvent s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.
 - Sauf pour les piscines qui doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Quelle que soit la parcelle, la distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Motif des modifications apportées

L'implantation des constructions en zone Ua est modifiée. L'objectif est de faciliter la compréhension et l'application de la règle tout en maintenant l'ordonnancement des constructions dans cette zone.

Réécriture et implantation des annexes

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
7	Implantation des annexes	X	X	X	X						X						

Rédaction antérieure et modifiée – exemple pour Ub

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure **ou égale** à 3 mètres.
 - Cette distance est portée à 5 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.
 - Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives **seulement** pour édifier des bâtiments joints.
 - Les annexes peuvent s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.
 - ✓ Sauf pour les piscines qui doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Motif des modifications apportées

Dans le règlement, la mention d'une distance, celle-ci est complétée par « *ou égale* » afin d'éviter toute équivoque dans l'application de la règle, sans évolution de la distance à proprement dit. L'implantation des annexes et des piscines par rapport aux limite séparative est désormais clairement fixée.

Article 8

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
8	Précisions	X				X						X					X
	Réécriture			X	X	X	X			X	X	X					X

Précisions

Rédaction antérieure et modifiée -exemple en Ue

Article Ue.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les ~~bâtiments distincts~~ constructions principales doivent être accolés ou doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

Motif des modifications apportées

Dans cet exemple, la règle est précisée de façon à ce que ce soient les « constructions principales » et non les « bâtiments distincts » qui doivent respecter les distances.

Réécriture

Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Ub

Article Ub.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ~~Les constructions distinctes doivent être accolées ou doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.~~
- Les constructions à destination d'habitation sur une même propriété doivent être implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance qui ne peut être inférieure ou égale à 3 mètres.
 - Dans le cadre d'un Permis d'Aménager, cette distance est portée à 6 mètres.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ni aux annexes.

Motif des modifications apportées

Cette réécriture permet d'assouplir la règle en particulier pour les annexes.

⇒ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

11. Réponse relative à la demande de modifications du règlement (remarques de Florence Paul Camail)

Il s'agit de la contribution intitulée « C3 » dans laquelle des propositions d'ordre architectural sont émises. Les modifications suivantes seront effectuées :

- Uniformisation des distances entre bâtiments (articles 8) : « inférieur ou égale à x mètres » (et non « au moins égale à x mètres »).

Article 9

La modification du PLU ne modifie pas les emprises au sol. Les évolutions concernent uniquement la limitation de l'emprise des abris de jardin et l'isolation par l'extérieur.

Abris de jardins

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
9	Abris de jardin	X	X	X	X		X				X				X		

Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone Ua

Article Ua.9 : Emprise au sol

~~Non réglementé.~~

- Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il est limité à 12 m² d'emprise au sol ; le cas échéant cette surface est à ajouter en supplément à la surface ou au pourcentage d'emprise au sol autorisé.

Motif des modifications apportées

Afin de limiter la prolifération des abris de jardins dans les zones constructibles, la municipalité a souhaité limiter leur superficie par le biais de l'article relatif à l'emprise au sol. Les abris sont désormais limités à 12 m². En zones U et AU, ces 12 m² sont à ajouter à l'emprise au sol autorisée (en « supplément »). En zone Nh, les 12 m² sont inclus dans la surface globale des annexes autorisées. Il est encore précisé que les abris de jardins sont classifiés dans la catégorie des « annexes » aux constructions (cf. *définitions complémentaires du lexique*).

➡ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

11. Réponse relative à la demande de modifications du règlement (remarques de Florence Paul Camail)

Il s'agit de la contribution intitulée « C3 » dans laquelle des propositions d'ordre architectural sont émises. Les modifications suivantes seront effectuées :

- UA9, 1UA9, UB9 et UC9 : vérifier que l'emprise de 12m² de l'abri de jardin est bien à ajouter à l'emprise au sol du reste des constructions.

Isolation par l'extérieur

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
9	Isolation par l'extérieur			X	X	X				X	X	X					X

Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone Nt

Article Nt.9 : Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 5% de la superficie totale des terrains.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins de piscine non couverte.
- L'emprise au sol qui sera issue du dépassement, de 30 cm maximum, de la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

Motif des modifications apportées

L'article L152-5 du code de l'urbanisme indique qu'un permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable peut être accordé par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation en dérogeant aux règles d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie sur façade de constructions existantes, la mise en œuvre de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (entre autres). Toutefois, afin de préserver l'alignement des façades, cette dérogation n'est pas envisageable dans ces conditions en zone Ua.

Article 10

Reformulation

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
10	Reformulation						X							X			

◇ Rédaction antérieure et modifiée- exemple de la zone N

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- ~~La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.~~
- Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.
- ~~Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.)~~
- La hauteur des équipements d'infrastructure (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc.) n'est pas règlementée.

◇ Motif des modifications apportées

Chaque article 10 du règlement fait désormais un renvoi aux conditions de mesures définies dans les dispositions générales (Titre I du règlement). La zone N étant inconstructible, la règle de hauteur qui n'a pas vocation à être règlementée est supprimée. La règle pour les équipements d'infrastructure est par conséquent reformulée.

Hauteur des Annexes

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
10	Hauteur des Annexes	X		X	X						X		X		X		

◇ Rédaction antérieure et modifiée- Exemple de la zone Ua

Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. conditions de mesures en dispositions générales.

- La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions immédiatement voisines à un niveau près sans dépasser 12 mètres.
- ~~La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout, par rapport au terrain naturel ou excavé.~~
- Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

◇ Motif des modifications apportées

Toujours dans le cadre de la maîtrise des annexes, la municipalité a souhaité limiter leur hauteur à 3,20 m. Un schéma spécifique a également été inséré dans les dispositions générales pour faciliter la compréhension de la règle et son application, notamment lorsque ces annexes sont implantées à proximité des limites séparatives.

➡ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

11. Réponse relative à la demande de modifications du règlement (remarques de Florence Paul Camail)

Il s'agit de la contribution intitulée « C3 » dans laquelle des propositions d'ordre architectural sont émises. Les modifications suivantes seront effectuées :

- UA10 UB10 UC10 AUH10 NH10 : préciser que la hauteur des annexes est de 3,20 à l'égout (et non au faîtage) par rapport au terrain naturel ou excavé. On supprime la surhauteur de 1 mètre.

Article 11

Dispositions générales

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Dispositions générales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X

Rédaction antérieure et modifiée- Exemple de la zone Ua

Article Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Motif des modifications apportées

Afin de mieux pouvoir paramétrer les attentes de la municipalité quant à la prise en compte de l'aspect extérieur des constructions par les pétitionnaires, une disposition de portée générale a été ajoutée à tous les articles 11. Le cas échéant, cette nouvelle règle prévaut sur les dispositions particulières qui suivent dans le corps de l'article 11 de chaque zone.

Façades / Palette

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Façades / Palette	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X		X

Rédaction antérieure et modifiée- exemple de la zone Ua

Façade

- Les façades seront en harmonie avec la gamme de la palette chromatique annexée au règlement de couleurs des constructions voisines.

Motif des modifications apportées

Ajout d'un renvoi à la palette du CAUE annexée au règlement du PLU modifié. Cf. chapitre « annexes au règlement, palette chromatique ».

Façades / abris

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Façades / abris	X	X	X	X		X	X	X		X		X	X	X		X

Rédaction antérieure et modifiée- exemple de la zone Ua

- Les bâtiments annexes doivent être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux, à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés.

Motif des modifications apportées

Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

9. Réponses aux questions relatives aux abris de jardin

Les abris de jardin sont limités à 12m², afin d'éviter qu'ils ne soient transformés en locaux habitables, studio, chambre etc... Les abris de jardins en bois seront autorisés. Il est proposé de compléter le règlement en toutes zones, articles 11 rubrique « façades ».

- Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : ajouter « les annexes devront être traitées de manière semblable aux matériaux des bâtis principaux à l'exception des abris de jardin de moins de 12m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés ».

✚ Façades / isolation

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Façades / isolation	X	X														

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Ua

- Est autorisée la surépaisseur de la façade de 20 cm maximum issue de la mise en œuvre d'une isolation en saillie à partir du 1er étage avec mise en place d'une corniche, côté rue.
- Côté jardin, aucune obligation de dimension.

◇ Motif des modifications apportées

➡ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

Ci-dessous l'extrait de la demande formulée et de la réponse apportée par commune lors de la réponse au procès-verbal.

11. Réponse relative à la demande de modifications du règlement (remarques de Florence Paul Camail)

Il s'agit de la contribution intitulée « C3 » dans laquelle des propositions d'ordre architectural sont émises. Les modifications suivantes seront effectuées :

- Reformuler les articles Ua11 et 1Ua11 ainsi : « est autorisée la surépaisseur de la façade de 20 cm maximum issue de la mise en œuvre d'une isolation en saillie à partir du 1^{er} étage avec mise en place d'une corniche, côté rue ». Coté jardin, aucune obligation de dimension.

✚ Façades / clim

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Façades / clim			X	X						X						

◇ Rédaction antérieure et modifiée- exemple de la zone Ub

- Sont interdits les blocs de climatisations non intégrés dans les parois et sans grilles de masquage, ou les blocs de climatisation non dissimulés derrière des caches climatiseur.

◇ Motif des modifications apportées

➡ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

Ci-dessous l'extrait de la demande formulée et de la réponse apportée par commune lors de la réponse au procès-verbal.

11. Réponse relative à la demande de modifications du règlement (remarques de Florence Paul Camail)

Il s'agit de la contribution intitulée « C3 » dans laquelle des propositions d'ordre architectural sont émises. Les modifications suivantes seront effectuées :

- Ub11 et Uc11 : ajouter « Sont interdits les blocs de climatisations non intégrés dans les parois et sans grilles de masquage, ou les blocs de climatisation non dissimulés derrière des caches clim »

Couvertures

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Toiture/pente	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	X		X

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Ub

■ Couvertures

- Les toitures pourront comporter de préférence de un à deux pans.
- Les toitures peuvent comporter un, deux trois ou quatre pans.
- La pente des toitures devra être inférieure ou égale à 30%.
- Les couvertures seront végétalisées ou en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.
- Dans le cas d'une extension, la couverture doit être réalisée avec les mêmes tuiles que la construction existante.
- Les toits plats et terrasses sont autorisés s'ils constituent au maximum 1/3 de la toiture et seront de préférence végétalisés.
- Les souches de cheminées devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

◇ Motif des modifications apportées

Désormais les toitures ne sont plus limitées à un pan ou deux pans. Afin d'harmoniser et homogénéiser les toitures entre les différentes constructions autorisées sur une même unité foncière, la règle a été précisée. Les toits plats et toits terrasses continuent à être autorisés mais leur dimensionnement a été réduit à seulement un tiers de la superficie de toiture correspondante.

Dans la zone Ue à vocation économique, les prescriptions déjà applicables à la zone AUe ont été reportées afin d'assurer une meilleure insertion paysagère des couvertures, et unifier la règle dans les deux zones.

Remarque pour la zone A : A la demande de la Chambre d'Agriculture, les toitures bâtiments techniques agricoles ne sont pas concernées par l'obligation de réalisation de la toiture en tuiles rondes canal.

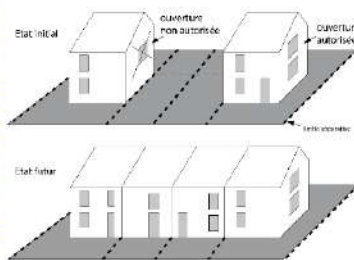
Ouvertures

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Ouverture	X	X	X													

◇ Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone Ua

■ Ouvertures

- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (cf. schéma).
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes et encadrements de portes recensés dans le rapport de présentation devront être préservés.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
- Les portes de garage sont pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les balcons et coursives sur le 1er niveau sont interdits lorsqu'ils donnent sur la rue mais ils sont autorisés quand ils sont orientés vers le fond de parcelle.
- Pour les balcons, coursives, terrasses comportant un muret, sa hauteur maximale est de 2 m.
- Exception faite des locaux à destination de commerce, de bureaux, ou d'artisanat en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur. Elle doit également se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.



◇ Motif des modifications apportées

Dans le centre historique, souvent sujet à des réhabilitation, voire des rénovations, les positions et dimensions des ouvertures ont été précisées de façon à préserver les caractéristiques architecturales patrimoniales. Un schéma vient illustrer la nouvelle règle selon laquelle les ouvertures latérales ne sont autorisées que si elles ne peuvent pas empêcher l'implantation de constructions limitrophes. Par exemple, pour permettre la surélévation d'une remise située entre deux immeubles de plus grande hauteur, ou encore pour combler un foncier encore libre de constructions. De nouvelles prescriptions ont été introduites concernant les balcons, avec une différenciation selon qu'ils donnent sur la rue ou sur l'arrière.

✚ Climatiseurs

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Climatiseurs	X	X														

◇ Rédaction antérieure et modifiée - Exemple de la zone 1Ua

▣ Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (en imposte ou en allège) afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

- Exemples de dissimulation des appareils de climatisation visibles depuis l'espace public



- Dans les copropriétés verticales (immeubles), leur implantation dans les combles est recommandée.

◇ Motif des modifications apportées

Dans les zones Ua et 1Ua, de nouvelles prescriptions ont été introduites concernant les climatiseurs de façon à mieux les intégrer au bâti, notamment en façade, et préserver ainsi les caractéristiques architecturales patrimoniales.

✚ Clôtures

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Clôtures	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Uc

■ Clôtures

- ~~Les clôtures doivent être constituées :~~
 - ~~— soit par des haies vives coupées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum ;~~
 - ~~— soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut ;~~
 - ~~— soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum.~~
- ~~Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.~~
- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit par une haie ;
 - soit par un mur plein ;
 - ~~— dans le secteur UCa, les murs pleins de clôture sont interdits sur le chemin de Saint Jaume de sorte à conserver le paysage ouvert et naturel sur la chapelle Notre Dame de Caramy et sur la chapelle Saint Jaume ;~~
 - soit par un mur bahut de minimum 0,20 mètre et de maximum 0,80 mètre réhaussé :
 - ✓ d'une grille métallique ou de lames occultantes ; d'un grillage ; d'une haie ;
 - soit, en bordure d'une ripisylve, par une haie doublée ou non d'un grillage permettant la transparence hydraulique ;
 - soit, dans le cas d'une clôture sur un mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, d'un grillage et/ou d'une haie.
 - La clôture entre deux fonds privés peut-être dispensée d'un mur bahut.
- La hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m.
- La couleur des matériaux doit être en harmonie avec la gamme de la palette annexée au règlement.
- Les matériaux des murs bahut doivent être semblables aux matériaux de la construction principale ou en pierres sèches.
- Sont interdits tous types de brises vues, sauf entre deux fonds privés.
- Dans tous les cas, la clôture ne doit pas constituer une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone A

■ Clôtures

- ~~Les clôtures doivent être constituées :~~
 - ~~— soit par des haies vives coupées ou non d'un mur bahut de 0,80 m de haut maximum ;~~
 - ~~— soit d'un mur plein de 1,80 mètres maximum de haut ;~~
 - ~~— soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum.~~
- ~~Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.~~

◇ Clôtures non liées à une activité agricole ou forestière

- Elles doivent être constituées par des haies vives et/ou des végétaux.
 - Sont interdits tous types de brises vues.
 - Dans tous les cas, les murets de pierres sèches existants sont à maintenir ou à restaurer.
- Elles doivent être hydrauliquement perméables.
- Elles doivent être écologiquement perméables : c'est-à-dire présenter un maillage large en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm) dans le cas de grillage ou comporter des césures ou des ouvertures en pied de clôture pour le passage de la petite faune (ouverture de minimum 10 cm X 10 cm régulièrement installée (minimum une césure ou un passage à faune par tranche de 10 mètres de linéaire clôturé) ;
- La hauteur totale est inférieure ou égale à 1,80 m.
- Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

◇ Clôtures liées à une activité agricole ou forestière

- Leurs caractéristiques doivent permettre la mise en sécurité des bêtes et des cultures.
- Elles peuvent s'affranchir de la perméabilité écologique.
- La hauteur totale est inférieure ou égale à 1,80 m.

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone N

■ Clôtures

- ~~Les clôtures doivent être constituées :~~
 - ~~— soit par des haies vives coupées ou non d'un mur bahut de 0,8 m de haut maximum~~
 - ~~— soit d'un mur bahut de 0,80 mètre réhaussé d'une grille métallique ou d'un grillage de 1 mètre maximum~~
- ~~Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.~~
- Les murets de pierres sèches existants sont à maintenir ou à restaurer.
- Les clôtures liées à une activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes, leurs caractéristiques devant permettre la mise en sécurité des bêtes et des cultures.
- Pour les clôtures non liées à une activité agricole ou forestière et situées à moins de 150 mètres d'une construction :
 - les clôtures doivent être hydrauliquement perméables ;
 - les clôtures doivent être écologiquement perméables : c'est-à-dire présenter un maillage large en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm) dans le cas de grillage ou comporter des césures ou des ouvertures en pied de clôture pour le passage de la petite faune (ouverture de minimum 10 cm X 10 cm régulièrement installée (minimum une césure ou un passage à faune par tranche de 10 mètres de linéaire clôturé) ;
 - la hauteur totale de la clôture est inférieure ou égale à 1,80 m ;
 - La clôture peut être constituée ou doublée de haies vives ;
 - Tout type de brises vues est interdit.
- En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :
 - les clôtures sont posées 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
 - leur hauteur est limitée à 1,20 mètre ;
 - elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;
 - ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - ✓ aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiées à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation ;
 - ✓ aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
 - ✓ aux clôtures des élevages équinés ;
 - ✓ aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
 - ✓ aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
 - ✓ aux domaines nationaux définis à l'article L621-34 du code du patrimoine ;
 - ✓ aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - ✓ aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
 - ✓ aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
 - ✓ aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

◇ Motif des modifications apportées

La rédaction des dispositions s'appliquant aux clôtures a été intégralement revue et unifiée dans toutes les zones. Toutefois, une distinction a été formulée dans les zones agricoles et naturelles ou forestières selon que la clôture soit liée ou non à une activité agricole ou forestière. Le PLU modifié prend également en compte la Loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

La disposition concernant le secteur Uca est supprimée car ce secteur a été supprimé du zonage. A noter qu'il s'agissait de la seule disposition du PLU approuvé qui s'appliquait au secteur Uca.

👁 (Cf. reclassement des secteurs Uca en zone Uc).

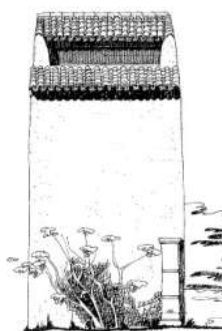
☞ Séchoirs / Tropéziennes

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Uc _g	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Séchoir/tropézienne	X	X														

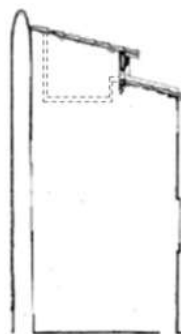
◇ Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone Ua

◇ Séchoirs / sèches Figues

- Sont autorisés les « séchoirs / sèches Figues » en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait par rapport au nu de la façade (cf. schéma ci-contre).



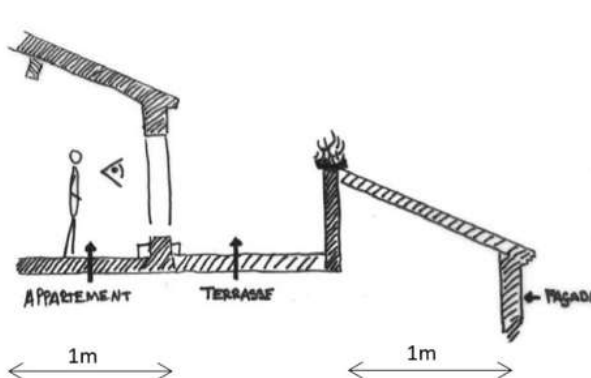
Coupe façade



Coupe en travers

◇ Tropéziennes / Souleillados

- Sont autorisés les « tropéziennes / souleillados » pour favoriser l'ensoleillement, notamment dans les bâtiments anciens et pour inciter à la réhabilitation. Ces souleillados sont autorisés s'ils sont inclus dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 20% de la surface du versant de toiture concerné. Les Souleillados doivent être à minimum 1 m des limites séparatives. Les éléments de superstructure y sont interdits. (cf. schéma ci-contre).



◇ Motif des modifications apportées

Dans la zone Ua, le PLU approuvé n'autorise pas les tropéziennes ou les séchoirs. Dans la zone 1Ua, ces toitures n'étaient pas spécifiquement autorisées ou interdites. Le PLU modifié interdit explicitement ces toitures en 1Ua et les autorise en les encadrant dans la zone Ua, avec une distinction entre le séchoir provençal et la tropézienne.

⇒ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

11. Réponse relative à la demande de modifications du règlement (remarques de Florence Paul Camail)

Il s'agit de la contribution intitulée « C3 » dans laquelle des propositions d'ordre architectural sont émises. Les modifications suivantes seront effectuées :

- Le lexique sera complété ainsi :
 - Terrasse tropézienne : insérer schéma.

✚ Matériaux

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Matériaux											X					

◇ Rédaction antérieure et modifiée - Zone AUe

Article AUe.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- Les constructions devront présenter une architecture soignée présentant une unité esthétique sur l'ensemble du secteur.

~~Les bâtiments annexes devront être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux.~~

▣ Matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (bétons, carreaux de plâtres, briques, parpaings) est interdit.
- Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

◇ Motif des modifications apportées

Cette zone a vocation à constituer l'extension de la zone économique Ue. La règle concernant les matériaux a donc été reprise de façon à être identique à celle de la zone Ue.

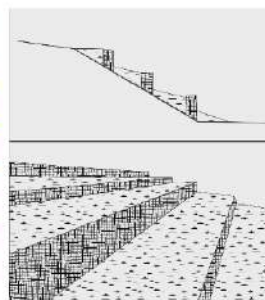
✚ Murs de soutènement

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Mur de soutènement			X	X		X		X	X	X	X	X	X	X		X

◇ Rédaction antérieure et modifiée – Exemple de la zone Ub

▣ Mur de soutènement

- Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.
- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 m de hauteur. Dans la plupart des cas, ils conviennent de les répartir sur plusieurs niveaux de hauteur moindre (cf. schémas). Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements sont autorisés, tandis que les dispositifs modulaires et gabion à emboîtement sont interdits.



◇ Motif des modifications apportées

Afin d'harmoniser et homogénéiser les règles s'appliquant aux murs de soutènements et restanques, leurs dispositions ont été revues. Un schéma vient illustrer la volonté de mieux séquencer ces soutènements. Leur hauteur maximale est désormais encadrée, en accord avec celle applicable aux clôtures. Le cas échéant, la hauteur du mur de soutènement doit être calculée cumulativement avec celle de la clôture.

☞ Panneaux photovoltaïques

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Panneaux photovoltaïques	X	X			X					X	X	X	X	X		

◇ Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone Ua

■ Panneaux photovoltaïques

- Les tuiles solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et à condition de présenter la même teinte que celle des tuiles avoisinantes.
- Pour rappel, en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Ue

■ Environnement et Énergies renouvelables

- Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.
- Les panneaux solaires sont autorisés **et vivement recommandés en toiture en façade.**
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone N

■ Panneaux solaires

- Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
- L'installation de panneaux photovoltaïques ne peut être autorisée que sur du bâti.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

◇ Motif des modifications apportées

Dans le centre historique (Ua, 1Ua), les tuiles solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisées à condition de s'inspirer au plus près de la teinte des toitures environnantes et de s'insérer harmonieusement dans la toiture, notamment en cas de surimposition. Dans les zones économiques (Ue et 1AUe), la rédaction s'appliquant aux panneaux solaires a été précisée. Ils sont autorisés à condition que les dispositifs de raccordement soient intégrés ou dissimulés. Dans les zones agricoles et naturelles (A, N, Nh), le règlement précise que les panneaux photovoltaïques ne sont autorisés que sur le bâti et par conséquent interdit au sol.

⇒ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

5. Réponses aux questions relatives aux panneaux solaires dans le village

Les articles Ua11 et 1Ua11 n'autorisent que les « tuiles solaires » en toiture, et de la même teinte que les tuiles en terre cuite avoisinantes. Les panneaux photovoltaïques sont admis uniquement pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est proposé de compléter les articles UA11 et 1UA11 en autorisant également les panneaux photovoltaïques de couleur tuiles.

➤ Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : complément à apporter aux articles 11 des zones Ua. Proposition de nouvelle rédaction pour la zone Ua:

« Les tuiles solaires **et les panneaux photovoltaïques** sont autorisés en toiture et à condition de présenter la même teinte que celle des tuiles avoisinantes ».

Pour rappel, en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Recul des portails

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
11	Recul des portails			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X

◇ Rédaction antérieure et modifiée – exemple de la zone Ub

▣ Portails et portes

- La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
- Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12.

◇ Motif des modifications apportées

Les dispositions applicables aux portails ont été précisées, notamment en leur imposant une marge de recul à 5 mètres dans les zones concernées. Ce recul étant suffisant pour générer une place supplémentaire, il entre dans le calcul du nombre de places de stationnement demandé par unité foncière pour les zones accueillant de l'habitat. Dans certaines zones, cette marge de recul n'est pas demandée pour les portails automatiques.

Article 12

Modalités d'application

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
12	Modalités	X	X														

◇ Rédaction antérieure et modifiée – Exemple de la zone Ua

Article Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

▣ Modalités d'application

- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
 - à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
 - à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

◇ Rédaction antérieure et modifiée – Exemple de la zone 1Ua

Article 1Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

▣ Modalités d'application

- Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Cet article n'est pas réglementé.

◇ Motif des modifications apportées

Ces deux zones sont contraintes du fait de leurs caractéristiques urbaines (centre historique), les dispositions inopérantes ont été supprimées ou réharmonisées.

➡ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

Normes de stationnement

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
12	Normes	X		X	X	X	X				X	X					

Rédaction antérieure et modifiée

- Ua : 1 place par logement et 1 place visiteur à partir de 3 logements
- 1Ua : non règlementé
- Ub : habitation : ~~1 place~~ 2 places par logement ; il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
bureaux, services, commerces, ~~artisanat~~ : une place pour 25 m² de surface de plancher ;
- Uc : habitation : ~~1 place~~ 2 places par logement ; il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
bureaux, services, ~~commerces, artisanat~~ : une place pour 25 m² de surface de plancher ;
- Ue : ~~logements de fonction : 2 places par logement ;~~
- Ulcg : il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
- AUh : habitation : ~~1 place~~ 3 places par logement ; il doit être réservé 1 place aux visiteurs à partir de 3 logements.
bureaux, services, ~~commerces, artisanat~~ : une place pour 25 m² de surface de plancher ;
- AUe : ~~logements de fonction : 2 places par logement ;~~

Motif des modifications apportées

La zone 1Ua qui correspond au village médiéval, est pratiquement inaccessible aux véhicules. C'est pourquoi cet article n'est désormais plus règlementé. Dans les zones résidentielles (Ua, Ub, Uc et AUh), le nombre de places de stationnement par habitation et pour les visiteurs a été augmenté, pour correspondre à la réalité des pratiques actuelles en matière de déplacements automobiles. La catégorie « bureau, services, commerces, artisanat » a été mise à jour suite aux modifications apportées à l'article 2 des zones correspondantes (Ub et Uc).

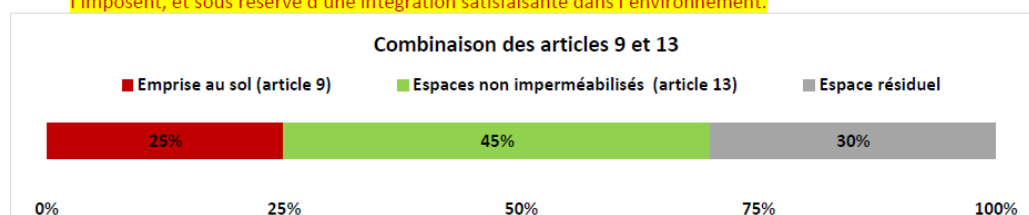
Article 13

Espaces non imperméabilisés ou coefficient de jardins

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
13	espaces non imperméabilisés			X	X	X		X		X	X	X					
	Pourcentage			X	X						X						

Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Ub

- Les espaces libres doivent couvrir au moins ~~30%~~ 45% de la superficie du terrain. Ils doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.
 - Cf. lexique « Espaces non imperméabilisés ou Coefficient de jardins ».
 - Y sont autorisés :
 - ✓ les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
 - ✓ les voies d'accès et cheminements piétons constitués de matériaux perméables ;
 - ✓ le stationnement non imperméabilisé des véhicules ;
 - ✓ les bassins de rétention paysagers ;
 - ✓ les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.
 - ✓ Ces espaces doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. La pleine terre est associée à une épaisseur minimale de 1,20 m.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.



◇ Motif des modifications apportées

● Cf. article 4 et annexes au règlement.

En complément des dispositions liées à la réduction du ruissellement pluvial, la municipalité a souhaité mieux définir la notion d'espace non imperméabilisé. C'est pourquoi la notion a été précisée dans le lexique et accompagnée d'un schéma. Les aménagements autorisés y sont désormais exhaustivement listés. De plus, afin de faciliter le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme, un petit dispositif à lecture immédiate a été porté aux articles 13 des zones concernées. Il permet ainsi de synthétiser l'application cumulative des articles 9 et 13. La notion d'espace résiduel a également fait l'objet d'une définition au lexique. Cette évolution ne modifie pas les emprises au sol autorisées à l'article 9 de chaque zone.

C'est dans cette logique que le pourcentage de coefficient de jardin a été augmenté dans les zones à vocation résidentielle (Ub, Uc et AUh). Le tableau suivant permet la comparaison de la part d'espaces non imperméabilisés à maintenir dans les zones concernées, entre le PLU approuvé et le PLU modifié :

Zone	Espaces non imperméabilisés		
	PLU approuvé	PLU modifié	Evolution
Ub	30%	45%	+
Uc	45%	50%	+
Ue	20%	20%	=
Up	20%	20%	=
Ut	50%	50%	=
AUh	50%	55%	+
AUe	20%	20%	=
Nt	60%	60%	=

⊞ Haies antidérive de produits phytosanitaires

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
13	Antidérive	X		X	X		X				X		X		X		
	Arrêté préfectoral	X		X	X	X	X		X		X	X	X		X		

◇ Rédaction antérieure et modifiée - exemple de la zone Ub

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L2537.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place partout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme.

◇ Motif des modifications apportées

A la demande de la CDPENAF, une disposition est ajoutée pour prévenir les risques de dérive de produits phytosanitaires depuis les espaces agricoles vers les habitations.

Un rappel est ajouté pour l'application de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2027 concernant la protection des établissements recevant du public sensible face aux produits phytosanitaires.

6.4 Annexes au règlement

■ Annexe MISEN

◇ Rédaction antérieure

Néant.

◇ Rédaction modifiée

Ajout de la doctrine « *Conception et mise en œuvre des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales* ».

◇ Motif des modifications apportées

☛ Cf. article 4 du règlement.

Afin de réduire le risque de ruissellement pluvial, les dispositions concernant la collecte des eaux pluviales ont entièrement été revues, dans les articles 4 du règlement, afin d'intégrer les préconisations et le dimensionnement édictés par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var. La notice de la doctrine a donc été insérée dans cette nouvelle annexe au règlement.

■ Annexe au règlement de la zone « A »

◇ Rédaction antérieure

Néant.

◇ Rédaction modifiée

Annexes n° 4 : Annexe au règlement de la zone « A »

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

- 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 deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral (cf. ci-après).
- Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, 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.

■ Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole.

- En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
 - La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.
 - Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.
 - Exemples de pièces à fournir :
 - ✓ Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...
 - ✓ Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).
 - ✓ Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

■ Arrêté préfectoral fixant la SMA.

- Cf. ci-après.

◇ Motif des modifications apportées

La rédaction est basée sur la suggestion de règlement (version juin 2015) issue de la charte agricole du Var.

Etant visé par les « Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité », l'arrêté préfectoral du 30/06/2016 fixant la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) a également été inséré pour une meilleure application.

■ Palette chromatique

◇ Rédaction antérieure

Néant.

◇ Rédaction modifiée

Cf. annexe n°7 au règlement.

◇ Motif des modifications apportées

L'introduction de cette étude réalisée en 2023 par le CAUE du Var, vise à expliquer et accompagner les attentes de la commune en matière de coloration, voire d'ordonnancement, des principaux éléments architecturaux encadrés par les articles 11 du règlement des zones. A cette fin, un renvoi systématique à ce document y a d'ailleurs été intégré. Sont notamment visées, les teintes de façades, leurs éléments de modénatures, les menuiseries et ferronneries, l'intégration des climatiseurs, etc.



FÉVRIER 2023
FT : 1 - 037 - 21/19
Modifié le 01/12/2023

COMMUNE DE CARCÈS

MISSION D'AIDE À LA DÉCISION
PALETTE CHROMATIQUE & CHARTE ARCHITECTURALE
EN CENTRE ANCIEN



⇒ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

1. Réponse aux questions relatives à la palette chromatique du CAUE insérée en annexe du règlement du PLU jugée trop restrictive

L'étude réalisée par le CAUE figure en annexe n° 7 et sera conservée. Toutefois, une annexe supplémentaire sera ajoutée dans laquelle figurera les teintes supplémentaires qui seront autorisées.

➤ Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : compléter les annexes du Règlement du PLU, avec l'intégration d'une palette complémentaire (nuancier PRB en mairie : pas de ton clair, ni de blanc, noir, bleus et verts foncés).

Annexes n° 8 : Compléments à la palette chromatique : nuances autorisées / interdites

- Le nuancier est disponible en mairie ; il est de la marque PRB (cf. extraits ci-dessous).



Nuances autorisées			Nuances interdites
N°721 Guérande	N°692 Athènes	N°253 Californie	N°048 Blanc de Re
N°026 Azay Le Rideau	N°014 Cheverny	N°191 Calédonie	N°588 Oslo
N°690 Malte	N°027 Chambord	N°007 Rose d'Anjou	N°013 Blanc de Noirmoutier
N°003 Jaune de Touraine Clair	N°008 Vieux Tuffeau	N°453 Virginie	N°015 Ton Pierre
N°019 Aquitaine	N°328 Tenerife	N°004 Rose Provence	N°038 Lascaux
N°011 Plaine de Luçon	N°025 Picardie	N°411 Rome	N°037 Camargue
N°018 Ile de France	N°028 Collioure	N°613 Lavandou	N°023 Franche Comté
N°012 Vallée de Sèvre	N°020 Val de Loire	N°016 Cote d'Azur	N°865 Tolède
N°040 Cévennes	N°017 Champagne	N°533 Parme	N°010 Bocage Vendéen
N°518 Kenya	N°002 Antakya	N°465 Alexandrie	N°288 Roussillon
N°589 Corinthe	N°353 Pinel	N°032 Vallauris	N°033 Médoc
N°757 Gibraltar	N°611 Copacabana	N°022 Rouge Sologne	N°804 Coimbra
N°901 Berry	N°740 Trinidad	N°031 Anthéor	
	N°000 Sable	N°006 Rouge Esterel	N°097 Bermudes
N°220 Arctique	N°030 Saint Tropez	N°413 Guizèh	N°884 Connemara
N°009 Gris Ouessant	N°446 Carthage	N°398 Fort de France	N°806 Oxford
N°383 Islande	N°001 Vieux Pise	N°024 Midi Pyrénées	N°043 Côte d'Emeraude
N°854 Bréhat	N°505 Rio	N°990 Marrakech	N°762 Guyane
N°046 Ile d'Yeu	N°200 Saigon	N°034 Cap Corse	N°044 Ardèche
N°045 Côte d'opale	N°755 Ceylan	N°035 Périgord	N°047 Vert d'Aubrac
N°005 Vert Monaco	N°029 Cote d'Or	N°036 Grès d'Alsace	N°766 Caucase
N°783 Jersey	N°021 Terre de Languedoc	N°894 Burgos	N°840 Niagara
N°039 Carnac	N°752 Bahia	N°734 Cuba	N°524 Vancouver
	N°948 Hawaï	N°184 Cordoue	N°935 Maldives
	N°933 Ténéré	N°381 Mexico	N°041 Finistère
			N°042 Auvergne
			N°625 Etretat
			N°118 Amazonie
			N°716 Belfast

■ Arrêtés préfectoraux

◇ Rédaction antérieure

Néant.

◇ Rédaction modifiée

Cf. annexes n°5 et 6 au règlement.

ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION
DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillage
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le
département du Var

◇ Motif des modifications apportées

Les arrêtés préfectoraux détaillant la réglementation applicable dans le département du Var, pour les dispenses de déclarations de coupes en Espaces Boisés Classés (EBC) et le Débroussaillage obligatoire, ont été ajoutés aux annexes au règlement afin de préciser ces notions connexes et parfaire leur application au plan local.

■ Lexique

◇ Rédaction antérieure

Néant.

◇ Rédaction modifiée

Cf. annexe n°9 au règlement.

Extrait :

■ Annexes

- Le lexique national de l'urbanisme définit les annexes :

« Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

- Exemples : garage, pool house, abri voiture, abri jardin, etc.

La commune précise que le bassin des piscines n'est pas compatibilisé dans l'emprise au sol (sauf mention contraire dans le règlement de chaque zone).

◇ Motif des modifications apportées

Afin de clarifier un certain nombre de concepts liés à l'application de la règle d'urbanisme, le Lexique National de l'urbanisme a été introduit aux annexes au règlement. Celui-ci a été complété par une somme de définitions supplémentaires, dont certaines sont rédigées spécialement pour ce règlement. Un renvoi à l'applicabilité du lexique a été expressément inséré par un nouvel article des dispositions générales du règlement.

➔ Cette règle a été affinée pour intégrer les observations issues de l'enquête publique.

11. Réponse relative à la demande de modifications du règlement (remarques de Florence Paul Camail)

Il s'agit de la contribution intitulée « C3 » dans laquelle des propositions d'ordre architectural sont émises. Les modifications suivantes seront effectuées :

- Le lexique sera complété ainsi :
 - Terrasse tropézienne : insérer schéma.
 - Volet : ouverture sans écharpe
 - Acrotère
 - Terrasse : 60 cm de hauteur pour le calcul de l'emprise au sol
 - Hauteur : compléter les schémas de calcul de la hauteur + ajouter que le terrain fini doit figurer sur les coupes de façade pour la conformité

Les schémas relatifs à la hauteur sont ceux de l'article 20 des dispositions générales qui ont bien été mis à jour. Pour la terrasse tropézienne il convient de se reporter à l'article Ua.11.

7 Article L.151-12 du code de l'urbanisme : annexe et extensions des habitations en zone A et N

Article	Nature des Modifications	Zones															
		Ua	1Ua	Ub	Uc	Ue	Ulcg	Up	Usp	Ut	AUh	AUe	A	N	Nh	Nr	Nt
2	Extension et annexe des habitations non liées à l'exploitation agricole														X		

Le PLU approuvé autorise les habitations en zone A, si elles sont indispensables à l'activité agricole. Les annexes de ces habitations ne sont pas autorisées.

Le PLU approuvé autorise les extensions des habitations en zone Nh. Les annexes de ces habitations ne sont pas autorisées.

Le PLU approuvé n'autorise ni les extensions, ni les annexes en zone A des habitations non liées à une exploitation agricole.

Le PLU approuvé n'autorise ni les extensions, ni les annexes des habitations en zone N.

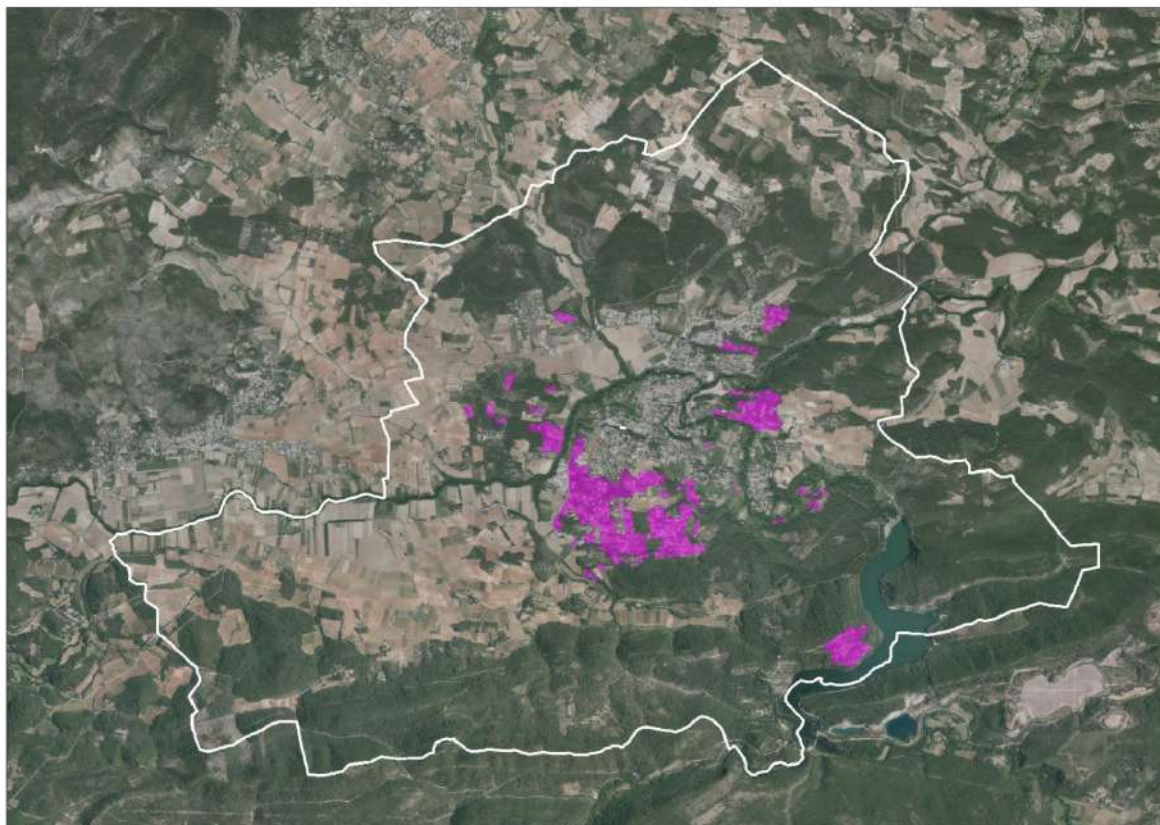
Le règlement du PLU modifié prévoit, au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

- D'autoriser dans la zone Nh les extensions des habitations et les annexes de ces habitations.
- Le PLU modifié n'autorise pas les annexes, ni les extensions des habitations en zone N.
- Le PLU modifié n'autorise pas les annexes, ni les extensions en zone A pour les habitations non liées à une exploitation agricole.

Par conséquent cette modification ne concerne que la zone Nh.

7.1 La zone Nh

Il s'agit d'anciennes zones naturelles habitées « NB » du document d'urbanisme antérieur au PLU : le POS.



■ Les zones Nh du PLU : 116,39 ha

👁 Exemple d'une zone Nh de la commune de Carcès



▣ Extensions des habitations existantes

	PLU approuvé	PLU modifié
Extensions des habitations existantes	30% du volume de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (2011)	30% de la Surface de Plancher existante et légale à la date d'approbation du PLU (26 janvier 2011)
	Sans dépasser 250 m ² de surface de plancher	Sans dépasser 300 m ² de surface de plancher.

⊞ Effet de l'évolution de la règle :

Les habitations existantes et légales à la date d'approbation du PLU (26 janvier 2011) peuvent, dans la zone Nh, si elles n'ont pas fait l'objet d'une extension depuis cette date, bénéficier d'une extension de 30% de la surface de plancher initiale et légale.

La surface de plancher après extension ne peut pas dépasser 300 m² après extension.

L'analyse de la photo aérienne et du cadastre permettent d'estimer le nombre d'habitations dans la zone Nh à environ 300 habitations.

Ces habitations ont une emprise au sol moyenne de 200 m² (estimation réalisée sur 10 habitations de la zone Nh choisies aléatoirement).

- Il est estimé que la moitié des habitations possède un étage (hauteur autorisée 7 mètres), leur SDP dépasse donc 300 m².
- Il est également estimé que la moitié des habitations ont déjà fait l'objet d'une extension (horizontale ou verticale) depuis l'approbation du PLU en 2011 et ne peuvent donc plus faire l'objet d'extension.

Sur cette base les constructions pouvant faire l'objet d'une extension représenteraient au maximum 150 habitations

En partant du postulat qu'ici « emprise au sol de 200 m² = surface de plancher » : les extensions pourraient représenter une moyenne de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

En partant du second postulat que 50% des habitations pouvant faire l'objet d'une extension s'étendraient horizontalement et non verticalement (pas de surélévation), la superficie des extensions dans la zone Nh représenterait : 60 m² x 75 habitations = 4500 m² au sol supplémentaires pour l'ensemble de la zone Nh.

▣ Les annexes des habitations existantes

	PLU approuvé	PLU modifié
Annexes des habitations existantes	<i>Interdites</i>	Maximum 100 m ² d'emprise cumulée de toutes les annexes (hors piscine), dont un seul abri de jardin de 12 m ² maximum
		Piscine : bassin de maximum 40 m ²
		Zone d'implantation : 25 m autour de l'habitation
		Hauteur des annexes : 3,20 m au faitage

⊞ Effet de l'évolution de la règle

Sur la trentaine d'habitations visibles sur l'illustration précédente, :

- Les 4/5 disposent d'une piscine.
- Le nombre d'annexes est en revanche plus réduit : environ 1/5 des habitations disposent d'une ou plusieurs annexes.

En partant du postulat que 1/5 des habitations en zone Nh se doterait d'une piscine de 40 m² : 60 habitations x 40 m² = 2400 m².

Pour les annexes, avec le postulat que les 4/5 des habitations qui ne possèdent pas d'annexes construiraient 100m² d'annexes : 240 habitations x 100 m² = 24 000 m².

L'emprise des annexes étant règlementée, les habitations qui possèdent des annexes ne pourront en créer de nouvelles que dans la limite de l'emprise cumulée autorisée.

A noter que le rayon de 25 mètres autour de l'habitation va limiter la superficie des annexes, tout comme le respect du règlement de la zone Nh (implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives, des voies, etc.) et la taille des parcelles (parcelles de 2500 à 5000 m²).

Dans l'exemple ci-dessous, l'habitation (en gris) sur une parcelle de 2500 m² dispose d'une piscine de 40m² (en bleu) et d'une annexe de 35 m² (en blanc).

Les éventuelles annexes supplémentaires devraient s'implanter dans la zone d'implantation (en jaune). Ces nouvelles constructions seront ici limitées par la superficie de la parcelle et le recul imposé de 4 mètres des limites.



7.2 Bilan des consommations liées à l'article L151-12 du code de l'urbanisme

Superficie créée (hypothétique)	Zone Nh
Extensions des habitations	9000 m ²
Annexes (hors piscine)	24 000 m ²
Piscines	2400 m ²
Total	35 400 m ²

Cette superficie maximale hypothétique de 3,5 ha créée par les annexes et extensions des habitations existantes et légale représente 3% de la superficie des zones Nh du territoire.

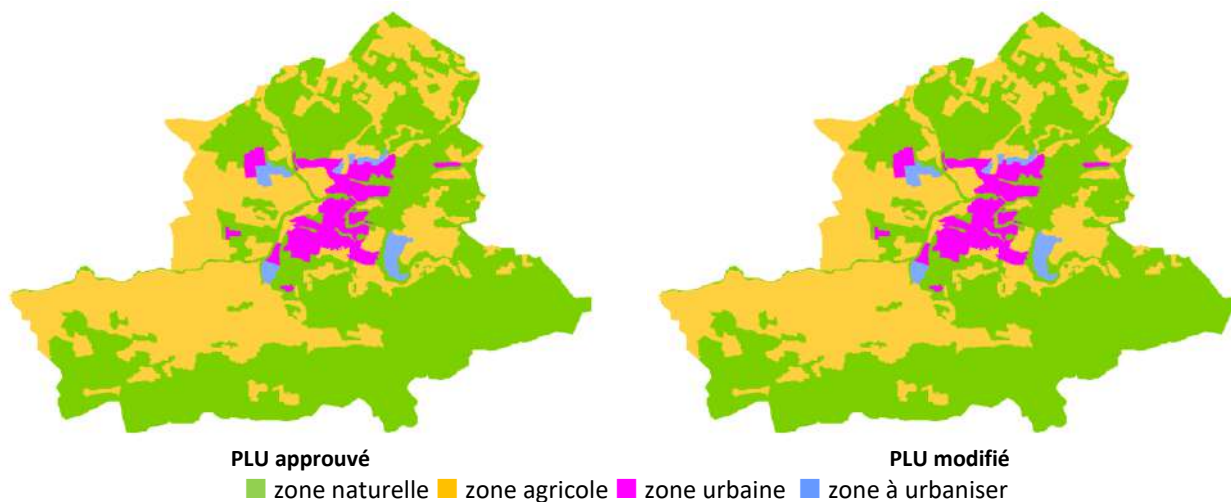
Il convient de noter qu'il s'agit d'une hypothèse haute. Les extensions et annexes autorisées dans la zone Nh n'entraîneront pas une augmentation du nombre de logements. Les besoins en eau du territoire n'évolueront pas significativement du fait de ces évolutions.

8 Comparaison PLU approuvé / PLU modifié

8.1 Comparaison des superficies des zones du PLU

Zones et secteurs	PLU approuvé		PLU modifié		Evolution
	Superficie en ha	% du territoire	Superficie en ha	% du territoire	
1Ua	0,63		0,63		
Ua	22,82		22,82		
Ub	63,27		62,99		-0,79 ha vers Ubc et +0,51 ha issu de AUh
Ubc	0,00		0,79		
Ulcg	5,20		5,20		
Uc	51,61		66,50		+14,89 ha issus de Uca
Uca	14,89		0,00		-14,89 ha vers Uc
Ue	8,00		8,00		
Up	1,06		1,06		
Usp	2,54		2,54		
Ut	8,31		8,31		
Total zone U	178,33	4,99%	178,84	5,00%	0,51
AUh	44,27		43,76		-0,51 ha vers Ub
AUe	8,08		8,08		
Total zone AU	52,35	1,46%	51,84	1,45%	-0,51
A	1270,13		1270,13		
Ap	59,63		59,63		
Total zone A	1329,76	37,19%	1329,76	37,19%	0
N	1878,41		1878,41		
Nh	116,39		116,39		
Nt	6,83		6,83		
Nr	13,93		13,93		
Total zone N	2015,56	56,36%	2015,56	56,36%	0
	3576,00		3576,00		

8.2 Zonage simplifié du PLU approuvé et modifié



9 Compatibilité des modifications avec le PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durable du PLU initial approuvé le 26 janvier 2011 se décompose en deux grands axes qui eux-mêmes se déclinent en plusieurs orientations et sous-thématiques. Le tableau de synthèse ci-après procède à une analyse de la compatibilité des modifications avec le projet développé en 2011.

Axes	Orientations	Déclinaison	Compatibilité des objectifs de la modification
Ville de patrimoine	Un patrimoine environnemental et paysager à protéger et mettre en valeur	Protéger et mettre en valeur les cours d'eau et leurs ripisylves	Ajout EBC rives du Caramy
		Gérer l'ensemble des ressources naturelles	<i>Sans objet</i>
		Protéger les espaces boisés	Ajout EBC rives du Caramy
		Protéger les habitants des risques naturels	Compléments articles 4 et 13 des zones + annexes MISEN
		Préserver et valoriser les cordons boisés aux abords du village	<i>Sans objet</i>
		Protéger les habitats et espèces patrimoniales	<i>Sans objet</i>
		Conserver et mettre en valeur les vues sur le lac, la plaine et les massifs	<i>Sans objet</i>
		Qualifier le milieu agricole comme vecteur de paysage et d'identité	<i>Sans objet</i>
		Protéger et valoriser l'entité de plaine	<i>Sans objet</i>
		Trouver les limites entre l'agriculture et les autres usages et penser le devenir des petites poches agricoles isolées	<i>Sans objet</i>
		Reconquérir les espaces agricoles en déclin	<i>Sans objet</i>
		Utiliser l'agriculture pour mettre en valeur des espaces naturels	<i>Sans objet</i>
	Un patrimoine urbain de qualité à mettre en scène	Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine historique du centre ancien	Compléments articles 11 + annexes
		Recenser et redonner vie à chaque hameau ancien	<i>Sans objet</i>
		Protéger et promouvoir la présence du monument historique	<i>Sans objet</i>
		Valoriser et mettre en scène le petit patrimoine, notamment les éléments de pierre sèche	Compléments articles 11 + annexes
		Préserver les cônes de vues existants sur le village et ses piémonts	<i>Sans objet</i>
	Le patrimoine culturel en devenir	Favoriser le maintien et l'accueil d'artistes au sein du village	<i>Sans objet</i>
		Développer un réseau artistique entre artisans et galeries	<i>Sans objet</i>
		Promouvoir l'activité artistique	<i>Sans objet</i>
		Assurer le maintien du dynamisme associatif	<i>Sans objet</i>
Bourg centre rural	Des dynamiques urbaines à organiser pour une centralité affirmée	Recentrer et permettre le développement urbain du village pour affirmer sa Centralité	<i>Sans objet</i>
		Développer l'urbanisation en continuité de l'existant en respectant et protégeant les éléments naturels	<i>Sans objet</i>
		Permettre la développement urbain garant de l'équilibre social	Compléments articles 1 et 2
		Freiner l'étalement urbain consommateur d'espace et traiter les problématiques des zones NB du POS	<i>Sans objet</i>
		Qualifier les entrées de ville pour les rendre identifiables afin de garantir le sentiment de pénétration urbaine	<i>Sans objet</i>
	Des logiques urbaines pour les pôles secondaires	Parvenir à une adéquation entre les modes d'occupation du sol afin de limiter les conflits d'usage	Compléments dans les articles des zones U et AU du règlement
		Structurer les différentes entités urbaines de la commune	<i>Sans objet</i>
		Insérer les hameaux anciens au milieu rural	<i>Sans objet</i>
		Traiter les problématiques fonctionnelles du village du Lac	<i>Sans objet</i>
	Equiper la commune à la hauteur de ses besoins	Optimiser et hiérarchiser le réseau viaire	Actualisation des ER
		Valoriser les modes doux de déplacement	<i>Sans objet</i>
		Régler les difficultés de stationnement en centre-ville	Compléments articles 12 + ER
		Offrir une capacité d'accueil scolaire suffisante en créant une nouvelle Structure	<i>Sans objet</i>
		Créer la première crèche	<i>Sans objet</i>
		Assurer la gestion des déchets	<i>Sans objet</i>
		Régulariser le réseau d'assainissement du Village du Lac	<i>Sans objet</i>

Axes	Orientations	Déclinaison	Compatibilité des objectifs de la modification
	Valoriser le potentiel économique	Promouvoir l'agriculture comme axe de développement économique et maintenir et développer le dynamisme de la cave coopérative	Compléments articles 2 zones A et N
		Affirmer et conforter les activités artisanales	Compléments articles zones Ue et AUe
		Privilégier l'installation de commerces dans le village et diversifier les activités économiques pour créer de l'emploi sur la commune	Linéaire de diversité commerciale + création de secteur Ubc
		Maintenir et développer le tourisme vert, l'agritourisme	Compléments articles 1 et 2 zones A et N
		S'appuyer sur le potentiel sous-utilisé pour diversifier l'économie	<i>Sans objet</i>
	Carcès au cœur d'un secteur en pleine évolution	En créant de nouveaux logements répondant à toutes les catégories sociales	Compléments articles 2 zones centre-ville
		En offrant de nouveaux équipements publics tels qu'un collège de 600 élèves	<i>Sans objet</i>
		En développant la zone d'activité des Praderies (labellisation environnementale)	Compléments articles zones Ue et AUe
		En développant le tourisme autour du Lac de la Provence Verte	<i>Sans objet</i>

En conclusion, aucun des objectifs poursuivis par la procédure n'est incompatible avec les orientations du PADD. Au contraire, elles viennent s'inscrire dans un approfondissement de l'accomplissement des thématiques déjà engagées.