

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune

de

LA FARE LES OLIVIERS

Modification N°8

1 – Notice de Présentation

PLU approuvé	Par délibération du Conseil Municipal le	24/06/2010
Modification N°1 approuvée	Par délibération du Conseil Municipal le	23/09/2010
Modification simplifiée N°2 approuvée	Par délibération du Conseil Municipal le	27/01/2011
Révision simplifiée N°1 approuvée	Par délibération du Conseil Municipal le	29/03/2012
Modification N°3 approuvée	Par délibération du Conseil Municipal le	28/02/2013
Modification N°4 approuvée	Par délibération du Conseil Municipal le	11/09/2015
Modification N°5 approuvée	Par délibération du Conseil Municipal le	10/09/2015
Mise à jour	Arrêté municipal le	03/04/2017
Modification simplifiée N°6 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	28/03/2019
Modification simplifiée N°7 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	24/10/2019
Modification N°8 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	

Sommaire

CHAPITRE 1 : PREAMBULE	3
1. L'OBJET DE LA MODIFICATION N°8 DU PLU DE LA FARE LES OLIVIERES.....	3
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION	4
3. PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION N° 8 DU PLU DE LA FARE LES OLIVIERES.....	4
CHAPITRE 2 : MOTIFS DE LA MODIFICATION N° 8 DU PLU	5
1. L'ADAPTATION DE LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEU DE FORET SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	5
1.1 L'exposé des motifs	5
1.2 Les modifications apportées au règlement écrit.....	6
1.3 Les modifications apportées au règlement graphique	29
1.4 Les modifications apportées aux annexes	46
1.5 Les modifications apportées à l'OAP Quartier les Trompettes et la création d'une OAP dans la zone UP.....	46
2. AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	49
2.1 Précisions relatives aux constructions admises en zones UB, 1AU et 1AUE et aux possibilités d'extension mesurées des habitations existantes en zones 1AU, 1AUE et 2AU	50
○ Règles applicables à la création de voies nouvelles (articles 3 des zones UB, UC et 1AU)	53
○ Sécurisation des accès en zone UA (article UA3)	54
○ Précisions concernant les règles d'implantations par rapport à l'ensemble des emprises publiques (article 6 de toutes les zones)	55
○ Précisions concernant la réglementation des extensions des constructions existantes et leurs annexes et piscines en zones A et N (articles A2 et N2)	58
○ Précisions concernant les règles d'emprise au sol en zones A et N (articles A9 et N9)	59
○ Précisions concernant les règles de hauteur maximum des constructions en zones A et N (articles A10 et N10).....	60
○ Règles de hauteur en zone UA (article UA10)	61
○ Règles applicables en matière d'aspect extérieur des constructions (articles UA11, UB11, UC11, 1AU11, 2AU11, 1AUE, 2AUE, A et N).....	62
○ Modification des règles de stationnement notamment pour les projets de réhabilitation en centre ancien (article UA12)	82
○ Règles applicables en matière de stationnement pour les visiteurs pour les constructions à usage d'habitation (article 12 des zones UB, UC et 1AU).....	83
○ Modification des règles de raccordement aux réseaux (articles UA4, UB4, UC4 et 1AU4)	84
○ Précision des règles en matière d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives (article 7 des zones UB et UC).....	84
○ Modification des règles en matière d'implantation des constructions sur une même propriété (article 8 de l'ensemble des zones)	85
○ Modification des règles en matière d'occupations et d'utilisations du sol en zone UP (articles 1 et 2 de la zone UP).....	85
○ Création d'un lexique (article 18 des Dispositions Générales).....	87
3. AUTRES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	90
3.1 Les modifications de zonage des zones A Urbaniser (AU).....	90
3.2 Les modifications d'Emplacements Réservés.....	92
3.3. La délimitation d'une marge de recul de part et d'autre de la D10	121
3.4 La rectification d'une erreur matérielle de zonage.....	123
4. MISE A JOUR DE LA LISTE ET DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)	124

CHAPITRE 1 : PREAMBULE

1. L'objet de la modification N°8 du PLU de La Fare les Oliviers

La commune de La Fare les Oliviers a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 juin 2010.

Après 10 ans de mise en œuvre des règles d'urbanisme du PLU et plusieurs modifications du document, il apparaît que certaines imprécisions et incohérences doivent encore être corrigées ou clarifiées.

La présente modification a pour objet de prendre en compte ces éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble. Elle porte sur les points suivants :

- Mettre à jour, modifier et préciser le règlement pour garantir une meilleure sécurité juridique, mieux règlementer les opérations de plusieurs logements, et limiter le mitage, en règlementant notamment l'emprise au sol, les largeurs de voirie, l'implantation des constructions ;
- Mettre à jour, modifier et créer des annexes au PLU et notamment la création d'un lexique. Dans ce cadre, de nouvelles planches graphiques matérialisant les servitudes seront établies pour plus de clarté ;
- Réactualiser les emplacements réservés par la suppression et la création de nouveaux emplacements ;
- Mettre en cohérence les dispositions réglementaires entre les zones et notamment les prescriptions relatives aux places de parkings, aux réseaux, ou aux types de constructions ;
- Prendre en compte le Porter à Connaissance Incendie dans le règlement et les documents graphiques du PLU ;
- Mettre à jour les emplacements des talwegs ;
- Réécrire, modifier et réactualiser l'article 11 du règlement du PLU, notamment pour permettre une architecture plus moderne ;
- Modifier le zonage du secteur du Chemin des Tèses classé en zone 1AU pour correspondre à la réalité de terrain

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Tel est le cas de la présente modification du PLU.

2. La procédure de modification

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- 2- Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publics Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Organisation de l'enquête publique à l'initiative de la Métropole pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.
- 4- Délibération du Conseil métropolitain en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU

3. Pièces composant le dossier de modification N° 8 du PLU de La Fare les Oliviers

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- le **Rapport de présentation** constitué de la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- le dossier **d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** ;
- le **Règlement** et la **liste des emplacements réservés** ;
- le **Plan de zonage** (les planches de zonage concernées par la présente modification) ;
- la liste et le plan des **Servitudes d'Utilité Publique** mis à jour.

CHAPITRE 2 : MOTIFS DE LA MODIFICATION N° 8 DU PLU

1. L'adaptation de la prise en compte du risque feu de forêt sur le territoire communal

1.1 L'exposé des motifs

La commune de La Fare les Oliviers est concernée par un aléa subi feux de forêt faible à exceptionnel, déterminé par la DDTM dans le cadre d'une étude à échelle départementale. Le risque incendie de forêt est principalement localisé sur les massifs situés au Nord du village. Il impacte localement les espaces urbanisés situés en frange de ces massifs et concerne largement les espaces agricoles et naturels de la commune.

Le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat de janvier 2017 précise les conditions de prise en compte du risque incendie de forêt dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Il prévoit notamment que la prise en compte du risque doit se faire :

- **Dans le rapport de présentation**, par un chapitre rappelant le risque et justifiant les choix d'aménagement ;
- **Dans le document graphique** en délimitant les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles particulières d'urbanisme. Cette délimitation passe par la détermination d'un sous-zonage indicé « f » qui doit s'appuyer sur la carte d'aléa subis réalisée par la DDTM. Le tableau ci-après synthétise les principes généraux à intégrer dans les documents graphiques :

Enjeux Niveau d'exposition du secteur environnant	zone non urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subi Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	F1*	F1*
Aléa subi Moyen à Fort	F1*	F2
Aléa subi Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

Les zones identifiées par un indice f1 correspondent aux zones particulièrement exposées au risque. A ce titre la protection réside dans une interdiction générale des nouvelles constructions, notamment les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque.

Les zones identifiées par un indice f2 correspondent à des zones constructibles avec prescriptions.

Au sein de la zone f1 peuvent être identifiées des zones f1p (projet), par exemple les zones à urbaniser (AU) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), où l'urbanisation peut être

admise sous réserve de la continuité du projet avec l'urbanisation existante et la définition de prescriptions strictes de réduction de la vulnérabilité du projet, notamment en matière de défendabilité.

- **Dans le règlement** en intégrant les dispositions réglementaires destinées à réduire autant que possible les conséquences du risque ;
- **Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui répondent aux conditions spécifiques de l'indice f1p.

Le PLU en vigueur sur la commune de La Fare les Oliviers, approuvé en juin 2010, ne prend pas en compte le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat datant de janvier 2017. Toutefois la commune souhaite traduire réglementairement cette connaissance du risque.

La commune souhaite donc compléter les dispositions réglementaires en cohérence avec la connaissance du risque feu de forêt, afin de mieux encadrer l'évolution de l'urbanisation existante d'une part, ainsi que les secteurs de développement futurs d'autre part.

1.2 Les modifications apportées au règlement écrit

Afin de prendre en compte le PAC de 2017, le règlement du PLU en vigueur est complété.

L'article 6 des dispositions générales du règlement du PLU en vigueur, intitulé « Zones de risques », précise les différents risques auxquels la commune est exposée. Il est complété par les règles applicables du PAC de l'Etat. De plus, la présence du risque est rappelée dans le caractère de chaque zone impactée.

1.2.1 Modifications apportées aux dispositions générales

Extrait du PLU en vigueur (avant modification) :

- La Commune est sensible au risque d'incendies de forêt. Elle doit suivre les dispositions du schéma départemental de Prévention des Incendies de forêt du massif des collines de Lançon.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~**En rouge :**~~ dispositions supprimées

- La Commune est soumise au risque feu de forêt :

Présentation générale

La commune de La Fare les Oliviers est exposée tant à un aléa induit qu'à un aléa subi.

L'aléa induit représente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées, l'aléa subi celui auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier.

L'aléa feu de forêt est fort à exceptionnel dans la majeure partie boisée du territoire de la commune. Il est modéré aux interfaces avec la plaine agricole et les zones bâties de l'enveloppe urbaine.

Les règles applicables sont celles définies par le **porter à connaissance départemental du préfet en date du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016 et du 4 janvier 2017 (voir annexe informative 6.3.a).**

Obligations Légales de Débroussaillage

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée à l'obligation de débroussaillage imposée par le code forestier (articles L. 321-5-3, L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-3-1, L. 322-4, L. 322-4-2, L. 322-5, L. 322-7, L. 322-8, L. 322-9-1, L. 322-9-2, L. 323-1, R. 322-1, R. 322-5-1, R. 322-6, R. 322-6-1, R. 322-6-2, R. 322-6-3 et R. 322-7) permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi). Cf. article 12 relatif au débroussaillage dans les dispositions générales.

L'arrêté préfectoral du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillage est annexé au PLU.

Mesures à appliquer concernant l'urbanisation

Le plan local d'urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient notamment :

- de délimiter les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles d'urbanisme particulières. Cette délimitation doit s'appuyer sur la carte d'aléa subit réalisée par la DDTM (PAC du 4 janvier 2017).

- dans le règlement, de rappeler le risque dans le caractère de la zone, en intégrant des prescriptions réglementaires afin de réduire autant que possible les conséquences du risque.

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU :

Enjeux Niveau d'exposition du secteur environnant	Zone peu urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subit Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	F1*	F1*
Aléa subit Moyen à Fort	F1*	f2
Aléa subit Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

* La zone F1 comprend, de manière exceptionnelle, le cas des zones spécifiques FIP (F1 projet) définies dans le titre 3.

« Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt »

Dispositions des zones à indice f1

Dans les zones de risque f1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, même en cas de nécessité pour l'exploitation agricole, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Dans un souci de non augmentation des biens soumis au risque d'incendie de forêt, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes sont à éviter.

Toutefois, pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les extensions ~~sont~~ pourront être autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 4 janvier 2017.

Dans les zones de risque f1p, les nouvelles constructions et aménagements sont admis sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions suivantes :

- le projet doit être en continuité de l'urbanisation existante ;
- le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité.

L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (compacte). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendables par les services d'incendie et de secours. Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut de personne publique. Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 4 janvier 2017.

La construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie est interdite.

La réglementation spécifique à l'indice f1p est portée uniquement en Dispositions Générales.

Les OAP sont complétées pour préciser les conditions de défendabilité, accessibilité, forme urbaine, etc.

Dispositions des zones à indice f2

Dans les zones de risque f2 est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. En aléa moyen, la construction d'ERP

sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque feu de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptée).

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours. Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut de personne publique. Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 4 janvier 2017.

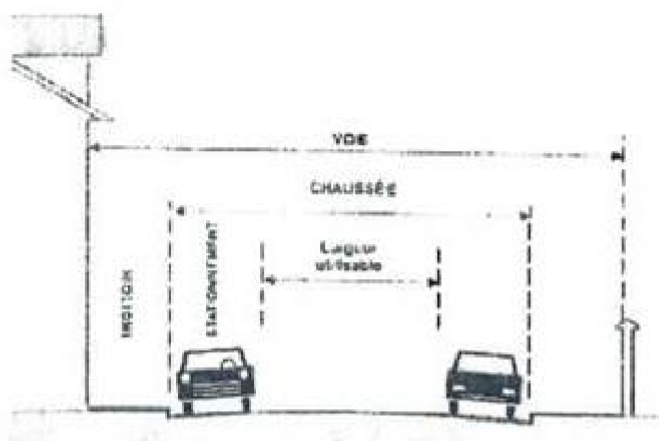
Conditions relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt

A. Mesures relatives à l'accessibilité

Partie 1 : Définitions

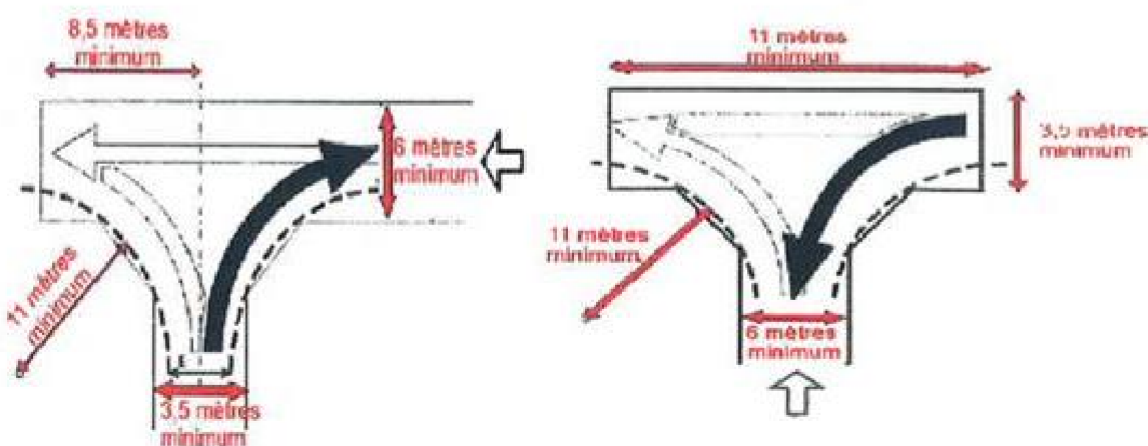
1. Largeur utilisable

La largeur utilisable correspond à la largeur minimale qui doit permettre aux véhicules d'incendie et de secours d'accéder à un bâtiment. Les aires de stationnement et les trottoirs sont exclus de la largeur utilisable par les engins.



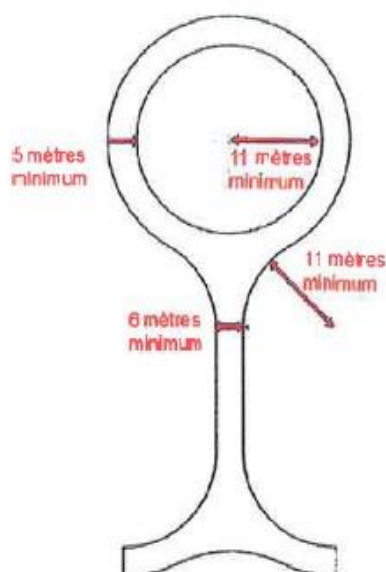
2. Aires de retournement :

Deux types de voie en impasse en forme de T :



L'ouvrage ainsi créé devra permettre le retournement d'un véhicule incendie en une seule et courte marche arrière.

Types de voie en impasse avec un rond point en bout:



3. Aire de croisement

Lorsque la voie ne peut pas être élargie pour des raisons techniques, des sur-largeurs de la voie permettant le croisement de deux véhicules de secours sont créées le long de cette dernière. Les aires de croisement doivent avoir au minimum une longueur de 45 mètres et une largeur utilisable de 6 mètres. Ces aires sont aménagées tous les 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

Partie 2 : Caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours

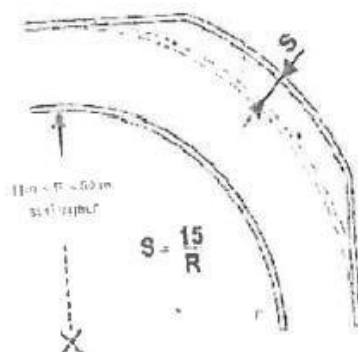
1. Prescriptions générales à toutes les voies accessibles aux engins de secours

Pour être accessibles aux engins de secours, les voies doivent répondre aux caractéristiques générales suivantes :

- **Force portante** calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu.
- **Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².
- **Rayon intérieur minimal (R)**: 11 mètres
- **Hauteur libre sous ouvrage** : 3,5 mètres.
- **Pente en long** : inférieure à 15 %
- **Surlargeur** : $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres.

R : rayon intérieur minimal

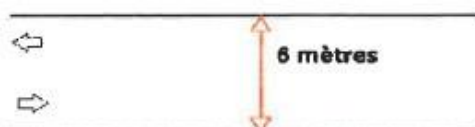
S : surlargeur



2. Prescriptions associées aux voies à double issue et à double sens de circulation

A. Nouvelle voirie

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les nouvelles voies à double issue et à double sens de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 6 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

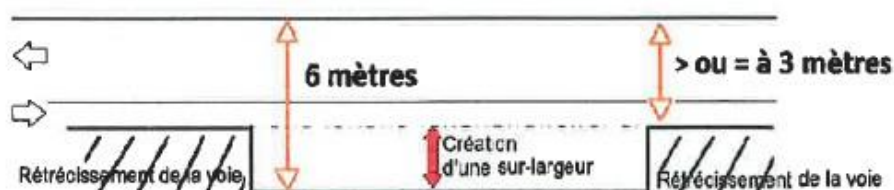


B. Voirie existante

Si la voie à double issue et double sens de circulation, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la nouvelle voirie, celle-ci devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus) ;
- **création d'aires de croisement de long de la voie** à double issue et double sens de circulation.

Une aire de croisement correspond à une sur-largeur de la voie permettant de porter à **6 mètres** largeur utilisable par les engins de secours. Cette bande est réalisée sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.



2. Prescriptions associées aux voies à sens unique de circulation

A. Nouvelle voirie et voirie existante

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies à sens unique de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

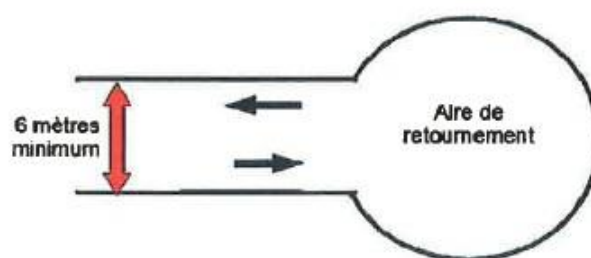


3. Prescriptions associées aux voies sans issue

A. Voirie nouvelle

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies sans issue doivent satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **6 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement.



B. Voirie existante

Si la voie sans issue, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la voirie nouvelle, les dispositions suivantes seront appliquées :

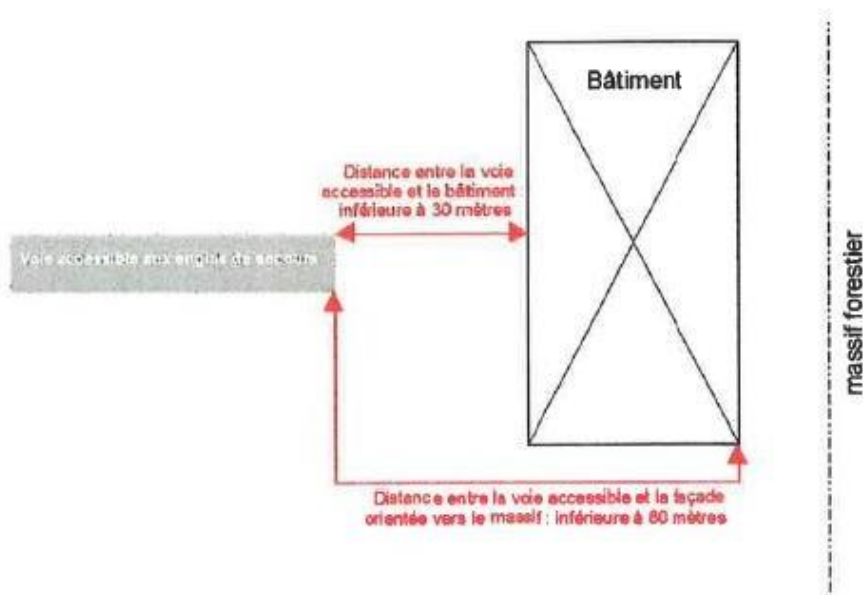
- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **3 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement ;
- création d'**aires de croisement** sur la voie sans issue existante **pour porter la largeur utilisable à 6 mètres**. Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

Partie 3 : Mesures relatives à l'accessibilité des bâtiments

1. Accessibilité générale des bâtiments

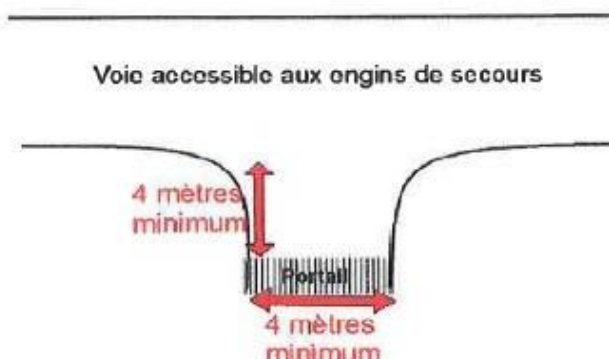
En zone à risque incendie de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. La distance maximale entre l'extrémité de la voie accessible aux engins de secours et la façade vers le massif le plus proche est de 80 mètres. Au moins une des voies internes au projet doit être reliée à une voie accessible aux engins de secours.

Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.



Dans le cas de la présence d'un portail ou barrière, il est recommandé que le portail se situe à au moins **4 mètres en retrait de la voie accessible aux engins de secours**.

La **largeur de l'accès** au portail situé en retrait de la voie accessible aux engins de secours est de **4 mètres minimum** pour faciliter l'intervention des services de secours.



1. Accessibilité des opérations groupées à usage d'habitation individuelle

Les mesures citées ci-après ne concernent que les opérations groupées d'au moins quatre bâtiments d'habitation individuelle, avec deux logements maximum par bâtiment.

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessibles aux engins de secours. Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.
- L'opération groupée répond aux prescriptions liées aux infrastructures d'un des 3 cas suivants. Sur un même projet, les cas présentés ci-dessous peuvent être envisagés de manière cumulative.

Cas 1 :

Création d'une **voie périphérique entre la première ligne de bâtis et le massif, d'une largeur d'au moins 5 mètres (aires de stationnement et trottoirs exclus)**, permettant aux services de secours de faire le tour de toutes les installations.

La voie périphérique devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

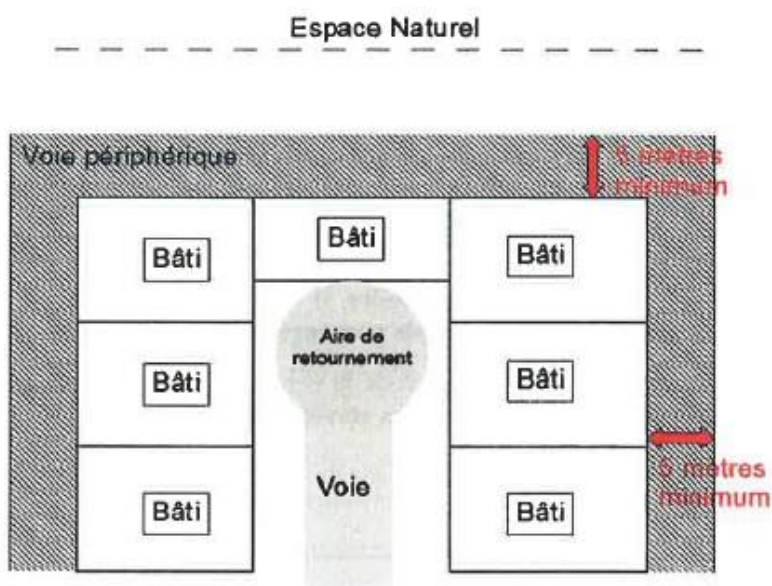


Schéma d'interprétation du cas 1

Cas 2 :

Création d'une **piste d'accès réservée aux engins de lutte d'une largeur utilisable d'au moins 5 mètres entre les futures habitations et l'espace naturel**. Une aire de retournement en fin de piste est prévue dans le cas où elle est sans issue.

La piste d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

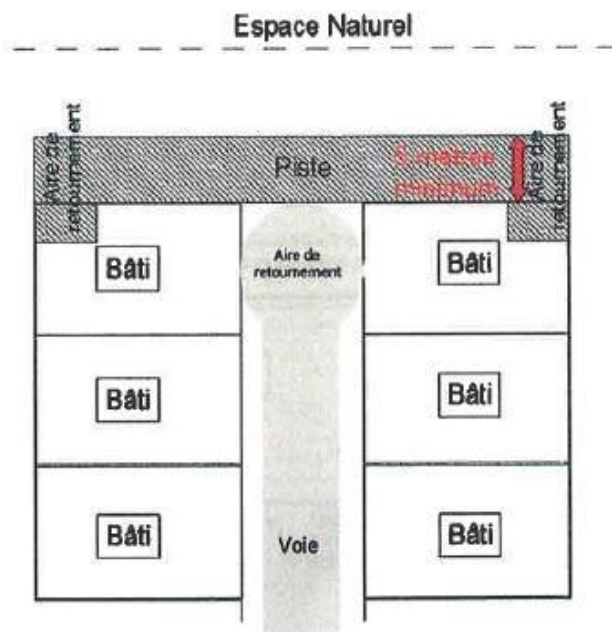


Schéma d'interprétation du cas 2

Cas 3 :

Création de **voies d'accès au moins tous les 80 mètres de linéaire de bâtis face au massif**, permettant le passage des personnels à pied pour la réalisation d'établissement de lutte, ayant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale utilisable : **1,8 mètres**
- la voie d'accès relie l'espace naturel à la voirie accessible aux engins de secours sur une **distance maximum de 80 mètres**
- la voie d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent

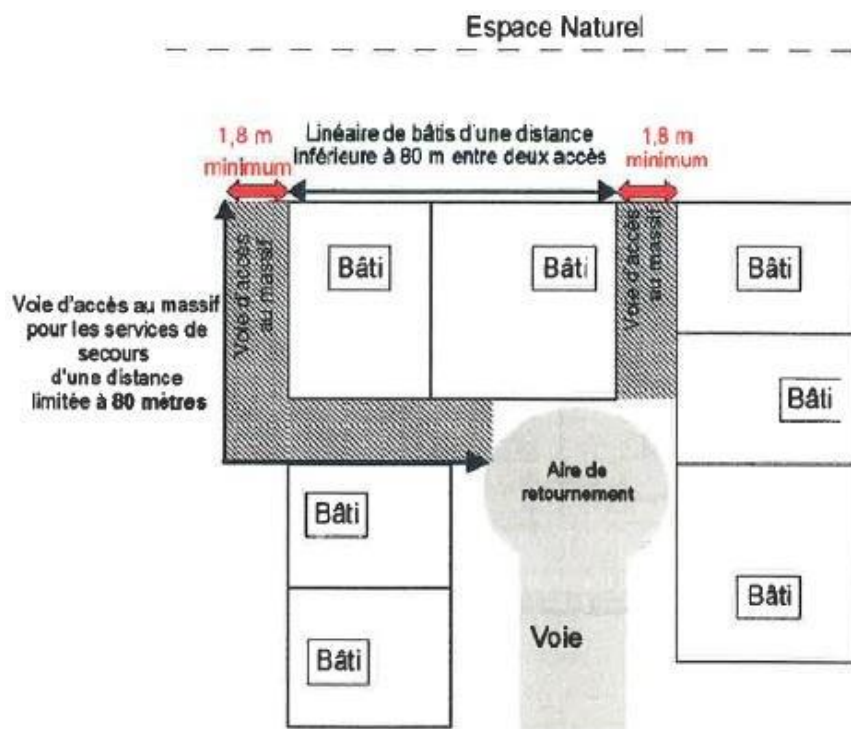


Schéma d'interprétation du cas 3

B. Mesures relatives aux équipements de lutte contre les incendies de forêts

L'exposition des enjeux à l'aléa feu de forêt nécessite un dimensionnement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) adapté au risque incendie de forêt.

La DECI est constituée de points d'eau incendie, répertoriés par les services d'incendie et de secours et dont l'état et le contrôle est placé sous la responsabilité du maire (article L.2213-32 du Code général des Collectivités Territoriales) ou du président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Ces points d'eau incendie correspondent à des hydrants normalisés desservis par un réseau d'eau sous pression, des points d'eau naturels ou artificiels et autres prises d'eau. Les services d'incendie et de secours vérifient la conformité des points d'eau (validation). Le service public de la DECI est chargé de la création, de l'aménagement et de la gestion des points d'eau incendie sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI compétent.

1. Points d'eau incendie

De façon générale, la couverture du risque incendie nécessite une ressource en eau d'extinction de 120 m³ utilisable en 2 heures.

Pour ce faire, les points d'eau incendie desservis par un réseau sous pression doivent permettre de fournir un débit de 60m³/h pendant 2 heures sous une pression dynamique de 1 Bar.

Les piscines ne peuvent rentrer dans la réponse au dimensionnement de la DECI. Elles ne sont donc pas considérées comme des points d'eau incendie normalisés.

2. Alimentation des points d'eau incendie

L'alimentation des points d'eau incendie par un réseau de canalisations maillé est à privilégier.

Dans le cas de zones ne pouvant être desservies par un réseau sous pression, l'aménagement de la DECI peut faire appel à des réserves naturelles ou artificielles présentant toutes les caractéristiques de pérennité et d'utilisation permanente par les services d'incendie (remplissage, maintenance, accessibilité, sécurité d'emploi au regard des propagations prévisibles d'un feu, équipement nécessaire pour l'alimentation des engins de lutte).

Le principe de l'utilisation cumulative de plusieurs points d'eau incendie pour obtenir les volumes attendus est autorisé. De fait, les quantités d'eau requises pour éteindre le sinistre peuvent être obtenues en cumulant plusieurs sources et/ou réserves.

Ces points d'eau doivent offrir un volume unitaire minimum de 30m³ permettant d'atteindre la capacité totale exigée de 120 m³ en 2h cumulé.

Cas des citernes :

Si le choix de points d'eau incendie s'arrête sur l'implantation d'une citerne, le choix technique de cette dernière doit suivre la graduation des solutions suivantes :

1. Citerne métallique de type wagon foudre, répondant aux normes DECI/DFCI NF S61-703 et 61-706.
2. En cas d'impossibilité, possibilité de mettre en œuvre une citerne enterrée disposant d'une trappe de visite et d'un dispositif empêchant l'accumulation de boue en fond de cuve.

Un espace de stationnement (*à minima d'une longueur de 8 mètres et d'une largeur de 3 mètres*) n'entravant pas la circulation des autres engins devra être réalisé à proximité directe de l'installation.

L'installation et la distribution en eau peuvent être également réalisées de manière gravitaire. Le raccord d'aspiration d'une citerne correspond à un demi-raccord symétrique (système Guillemin) et répond aux normes NF S61-703 et 61-706 avec des tenons toujours positionnés à la verticale.

Dans le cas d'une couverture en eau par plusieurs rétentions, l'utilisation de ces dernières doit s'opérer par une seule prise d'eau. Cette disposition vise à limiter le déplacement des engins alimentés en cours d'intervention.

3. Proximité du point d'eau incendie par rapport au bâtiment

Toute construction ne devra pas se trouver éloignée de plus de **200 mètres d'un point d'eau normalisé ou d'une réserve agréée**.

Ces distances sont mesurées en projection horizontale selon l'axe des circulations effectivement accessibles aux engins de secours.

Conditions relatives aux matériaux de construction

1. Objectif : zone refuge en cas d'incendie de forêt

Les mesures de la présente annexe ont pour objet la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes. Quelque soit le mode constructif du bâtiment, il doit répondre à cet objectif de mise en sécurité des personnes.

Pour les établissements recevant du public, les règles de la présente annexe doivent être conciliées avec les dispositions des articles L123-1 à L123-4 et R123-1 à R123-56 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

2. Moyens recommandés pour répondre à l'objectif de mise en sécurité des personnes dans une zone refuge en cas d'incendie de forêt

2.1. Parois verticales extérieures

L'objectif est le non-perçement des parties opaques du fait d'un feu de forêt : pour ce faire, les dispositions concernent les parois susceptibles d'être exposées au feu de forêt.

Les parois devront avoir une performance en résistance au feu PF $\frac{1}{2}$ h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0, lorsque sollicitées par leur face extérieure.

En outre, pour les parois composites comportant des couches combustibles, l'une de leurs couches constitutives devra assurer le rôle d'écran de protection thermique au sens de la réglementation des éléments porteurs. Cet écran de protection, qui devra assurer son rôle pendant 1/2 h, devra être mis en œuvre en face externe ou devant les éléments assurant le rôle porteur, et présenter un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0. Aucun des éléments combustibles intégrés à la paroi et placés derrière cet écran de protection ne devra entrer en pyrolyse active durant 1/2h d'essai au feu.

La prescription de réaction au feu concerne également les systèmes d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) qui, malgré leur constitution multicouches, sont assimilés aux revêtements extérieurs.

Pour limiter le flux thermique en face non-directement exposée, une attention particulière devra être apportée soit sur le caractère isolant de la paroi (I), soit sur la limitation du rayonnement thermique émis par la paroi non-exposée (W).

2.2 Ouvertures des parois verticales

L'objectif est d'empêcher la pénétration du feu dans le bâtiment par les ouvertures.

Les ouvertures des parois verticales susceptibles d'être exposées au feu de forêt devront avoir une performance en résistance au feu PF $\frac{1}{2}$ h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0.

Toutefois, il pourra être admis de faire porter ces exigences d'étanchéité au feu sur les dispositifs d'occultation des baies vitrées plutôt que sur les éléments verriers (châssis, profilés de menuiserie et vitrages). Néanmoins, cela implique que les personnes présentes dans le bâtiment ou qui s'y sont réfugiées ferment ces dispositifs d'occultation avant le passage du feu à proximité.

2.3 Cas particulier des vérandas

Lorsque des raisons économiques l'imposent, plutôt que de faire porter les exigences sur les éléments verriers constitutifs des vérandas, les exigences d'étanchéité au feu E30 seront obtenues par la mise en place de dispositifs d'occultation sur les communications entre le bâtiment et le volume de la véranda.

2.4 Toitures

L'objectif est le non-perçement des toitures du fait de l'incendie de forêt.

Comme les gaz chauds susceptibles de transporter des brandons peuvent passer au-dessus de la toiture, voire, pour certains brandons, tomber sur celle-ci, les toitures seront de performance Broof (t3). Cette exigence vaut également pour les panneaux photovoltaïques intégrés aux couvertures.

Pour les systèmes de toiture comportant (en particulier les couvertures par petits éléments) une couche combustible (non A1), un écran incombustible protecteur 1/2h sera mis en place, de préférence devant les éléments assurant le rôle porteur.

Cet écran présentera un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les fenêtres de toit seront E30 ou équipées d'un dispositif d'occultation extérieure E30.

Leurs menuiseries seront en aluminium, en acier ou en bois.

Elles seront équipées d'un verre feuilleté d'au moins 44.2.

Il est interdit d'installer en toiture des lanterneaux d'éclairage zénithal ou extrémité haute de conduit de lumière.

La jonction entre la couverture et les murs extérieurs du bâtiment ne devra pas comporter d'éléments combustibles.

Les matériaux impliqués dans cette jonction étanche au feu présenteront un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les parties débordantes des toitures ne devront pas présenter d'espace partiellement libre qui expose au flux thermique des éléments de toiture combustible (chevrons...).

Un habillage protecteur sera réalisé avec des éléments (lames, panneaux) en matériau A1, A2-s3,d0, B-s3, d0, C-s3,d0 ou en bois d'une épaisseur supérieure ou égale à 28 mm.

2.5 Aérations

L'objectif est d'empêcher la pénétration de brandons à l'intérieur de l'habitation.

Les dispositifs d'aération seront munis extérieurement (bouche en paroi verticale) ou à leur extrémité haute libre (conduit de ventilation) d'un grillage fin métallique, voire d'une grille intumescence à petites mailles (≤ 5 mm).

2.6 Cheminées

L'objectif est d'empêcher la pénétration de brandons à l'intérieur de l'habitation.

Les cheminées à foyer ouvert seront munies d'un clapet, ne présentant pas nécessairement de performance en résistance au feu, car étant nécessairement constitué d'un matériau non-combustible (A1).

2.7 Conduites et canalisations extérieures apparentes

L'objectif est de limiter le risque de pénétration de gaz chauds pouvant à la fois constituer en soi un danger pour les occupants et contribuer à la propagation du feu à l'intérieur de la construction.

Les conduites ou canalisations seront constituées de matériaux de classe M0/A1 ou thermodur armé de classe BI-s3,d0.

L'espace libre entre les parois et les conduites et canalisations sera calfeutré par un matériau apte à cet usage et non combustible A1.

Pour les conduites ou canalisations en matériau thermoplastique, un collier intumescent sera utilisé pour le calfeutrement de traversée ou l'élément de canalisation sera remplacé par un élément en matériau M1 meringuant.

2.8 Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau seront constituées de matériaux ayant un niveau de réaction au feu M1 minimum et comporteront des dispositifs permettant l'élimination des végétaux (feuillages et aiguilles) à l'intérieur de ces ouvrages.

2.10 Réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés

Pour l'utilisation de cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, les cuves seront enterrées et leur implantation sera privilégiée dans les zones non directement exposées à l'aléa feu de forêt.

Les conduites d'alimentation en cuivre de ces citernes ne devront pas parcourir la génératrice supérieure du réservoir. Elles devront partir immédiatement perpendiculairement à celui-ci dès la sortie du capot de protection, dans la mesure du possible du côté non-exposé à la forêt. Elles devront être enfouies ou être protégées par un manchon isolant de classe A2.

Un périmètre situé autour des réservoirs d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance mesurée à partir de la bouche d'emplissage et de la soupape de sécurité de 3 m pour les réservoirs d'une capacité jusqu'à 3,5 tonnes, de 5 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 3,5 t et jusqu'à 6 t et de 10 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 6 tonnes.

Les alimentations en bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 m d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 m au moins l'ensemble du dispositif.

Si la lisière des arbres est située du côté des vents dominants, les citernes seront protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 centimètres et 2 mètres de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 centimètres au moins les orifices de soupapes de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.

2.11 Réserves et stockages de combustibles autres que les réserves d'hydrocarbures

Les réserves et stockage de combustibles seront éloignées d'au moins 10 mètres du bâtiment.

2.9 Auvents et éléments en surplomb

L'objectif est la non-pénétration du feu dans la construction par ces ouvrages.

Les auvents et les éléments en surplomb seront réalisés en matériaux présentant un niveau de réaction au feu M1 minimum.

1.2.2 Modifications apportées au règlement des zones impactées par le risque feux de forêt

Conformément au PAC de l'Etat, la présence du risque est rappelée dans le caractère de chaque zone impactée. Les zones suivantes sont concernées :

- La **zone UC** est partiellement concernées par les indices f1 et f2 ;
- La **zone UP** est concernée par l'indice f2 ;
- Les **zones 1AUa et 2AU** sont partiellement concernées par l'indice f1p ;
- Les **zones A et N** sont partiellement concernées par l'indice f1.

Le caractère de chaque zone impactée est complété comme suit :

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

ZONE UC

La zone UC est principalement affectée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. L'habitat individuel est prédominant.

La zone UC est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Porter à Connaissance et repris dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt :

- **Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée sont affectés d'un indice f2 ;**

- **Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée sont affectés d'un indice f1.**

Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

ZONE UP

Cette zone est destinée aux activités de sport et loisirs de plein air et aux équipements publics qui en sont le complément. Elle comprend en outre le nouveau cimetière.

La zone est concernée par un aléa feux de forêt :

- **Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt moyen à fort en zone urbanisée sont affectés d'un indice f2.**

Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

Compte tenu de la présence du risque feux de forêt toutes les constructions à usage d'habitation sont interdites sans exception. Ainsi, les modifications suivantes ont été apportées au règlement.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal.

Les constructions à usage de bureaux et services.

Les constructions à usage hôtelier.

Les constructions à usage agricole.

Les entrepôts.

Les carrières.

Les dépôts de véhicules.

Les campings et caravanings.

Le stationnement des caravanes isolées.

L'habitat léger de loisir.

Les installations classées.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les constructions à usage d'habitation ~~à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.~~

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les aires publiques de stationnement.

- les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient ouvertes au public.

- les constructions et installations à usage de sport, loisir et culture sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.

~~- les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des établissements de la zone.~~

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même des bâtiments.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les constructions et installations liées au cimetière.
- les équipements publics compatibles avec les activités de la zone.

ZONE 1AU

Cette zone comprend trois secteurs : zone du Grand Moulin, zone des Trompettes et zone des Chevilles de Madame le long de la RD 10. Elle concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation.

Ces zones disposent en périphérie de réseaux de capacité suffisante pour desservir les futures constructions mais doivent faire l'objet de renforcements des équipements sur la zone même. Les constructions sont conditionnées à la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Elle comprend un sous-secteur 1AUa correspondant au secteur du chemin des Trompettes où toute construction est soumise à l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

Ce secteur est un secteur de projet partiellement concerné par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée. A ce titre une partie du secteur est affectée d'un indice f1p. Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

ZONE 2AU

Cette zone correspond à une zone naturelle, peu ou pas équipée, destinée à terme à recevoir une extension géographique de l'agglomération à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent. Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement est conçu pour gérer les occupations et utilisations du sol existantes et pour régir leur constructibilité dans le respect des modalités particulières visant à garantir la cohérence de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est un secteur de projet partiellement concerné par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée. A ce titre les secteurs concernés sont affectés d'un indice f1p. Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs de la Commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'exercice d'activités agricoles.

Elle comprend un secteur Ap d'intérêt paysager à l'entrée de ville sud.

La zone A est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Porter à Connaissance et reprises dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt :

- Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée sont affectés d'un indice f1.

Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

ZONE N

Cette zone couvre les secteurs de la Commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend trois secteurs particuliers :

- un secteur No de protection stricte
- un secteur Nic incluant les zones de carrières et d'exploitation de la décharge
- un secteur N

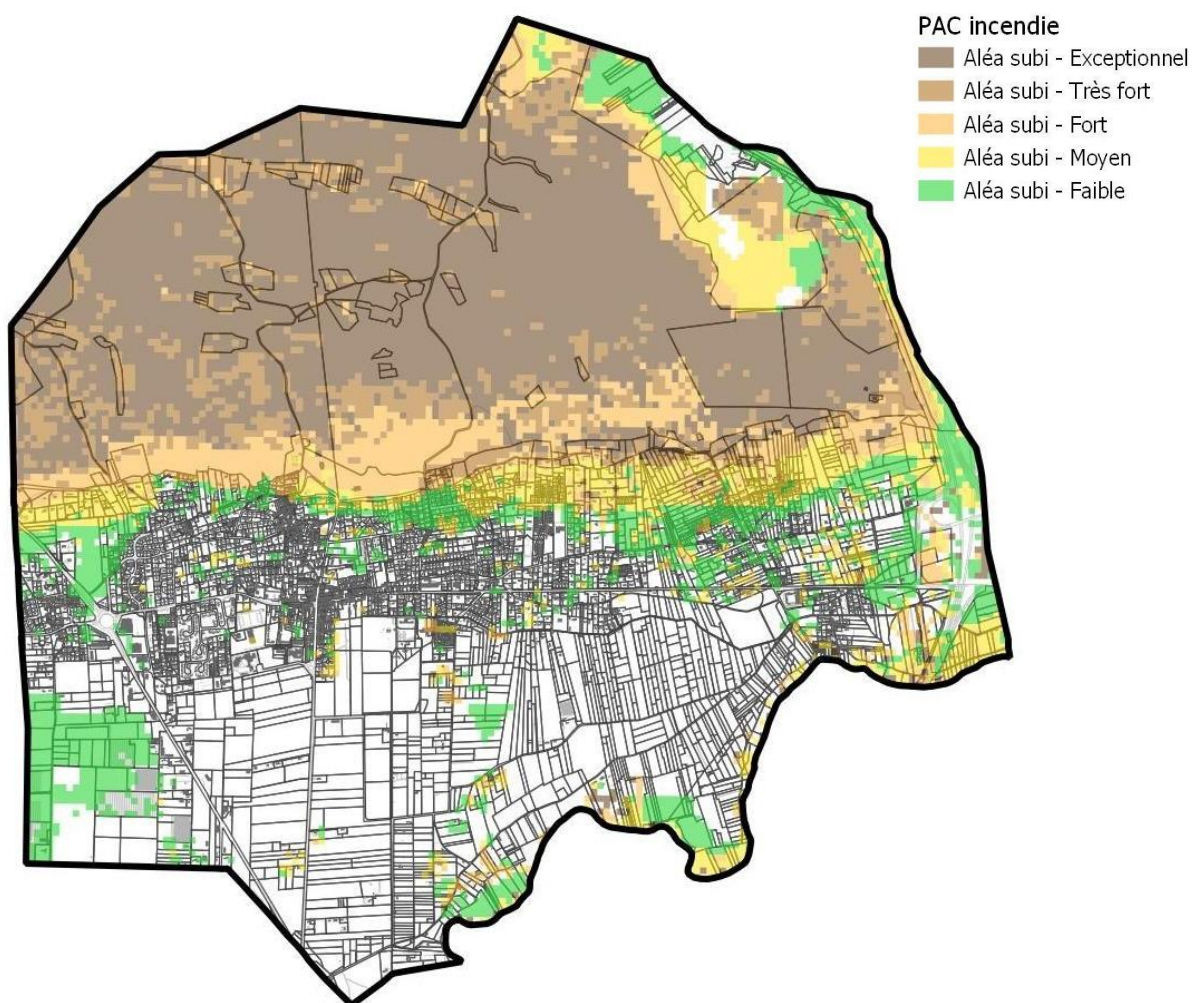
La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt :

- Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée sont affectés d'un indice f1.

Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

1.3 Les modifications apportées au règlement graphique

Afin de prendre en compte le PAC de 2017, le règlement graphique du PLU en vigueur est également complété. Conformément au PAC, des secteurs exposés au risque d'incendie ont été délimités sur le zonage, impliquant des règles d'urbanisme particulières. Cette délimitation s'appuie sur la carte d'aléa subi, réalisée par la DDTM (PAC du 4 janvier 2017) mais également sur la prise en compte de la défendabilité des différents secteurs concernés à « dire d'expert » (échanges avec le SDIS).



Extrait de la carte d'aléa subi – DDTM 13

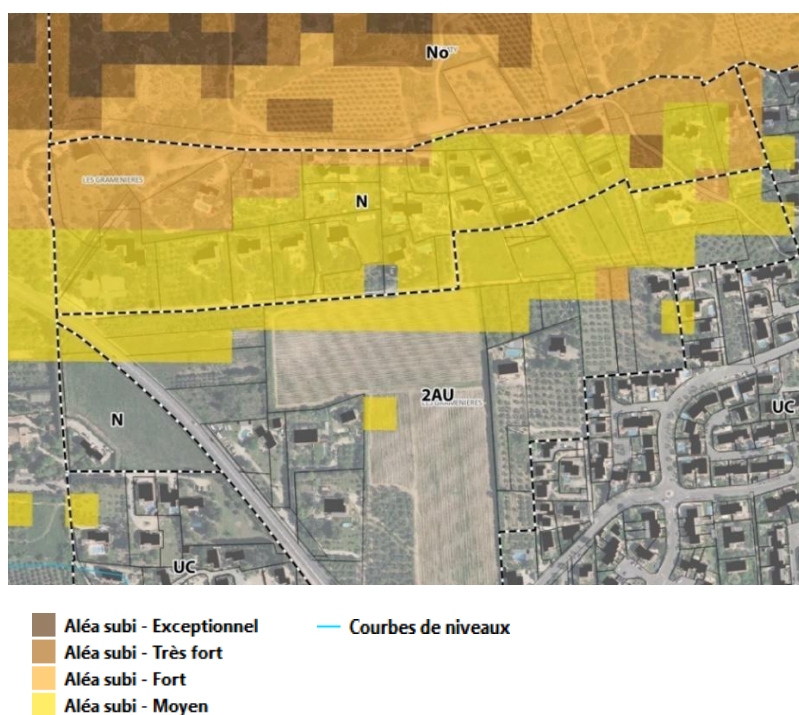
1.3.1 Modifications apportées aux zones naturelles couvertes par le risque incendie

Ajout de l'indice f1 ou f2 sur les zones naturelles (N) et les zones naturelles de protection stricte (No)

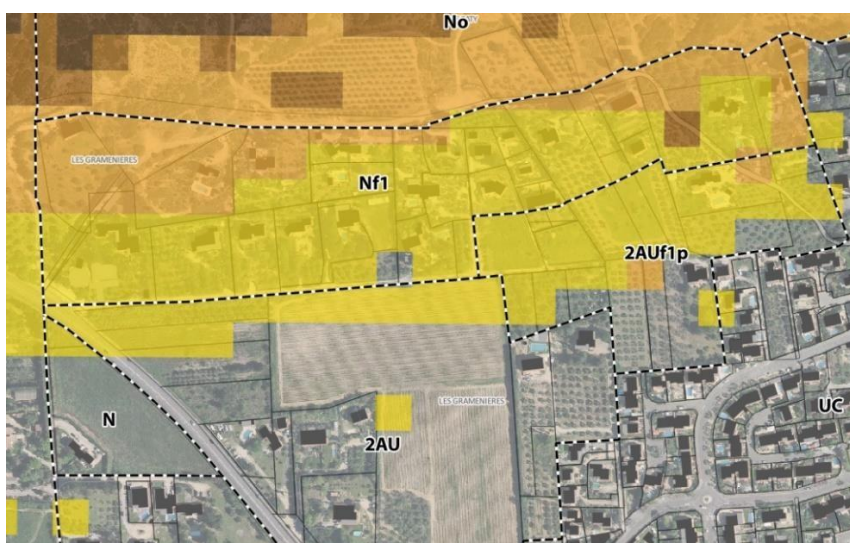
➤ **Ajout de l'indice f1 à la zone N des Gramenières**

La commune entend indiquer en f1 la zone naturelle des Gramenières, dans le but d'interdire toute nouvelle construction. Seules les extensions de bâtiments déjà existants sont autorisées. Cette zone bâtie est concernée par un aléa subi moyen à fort.

Extrait du PLU en vigueur



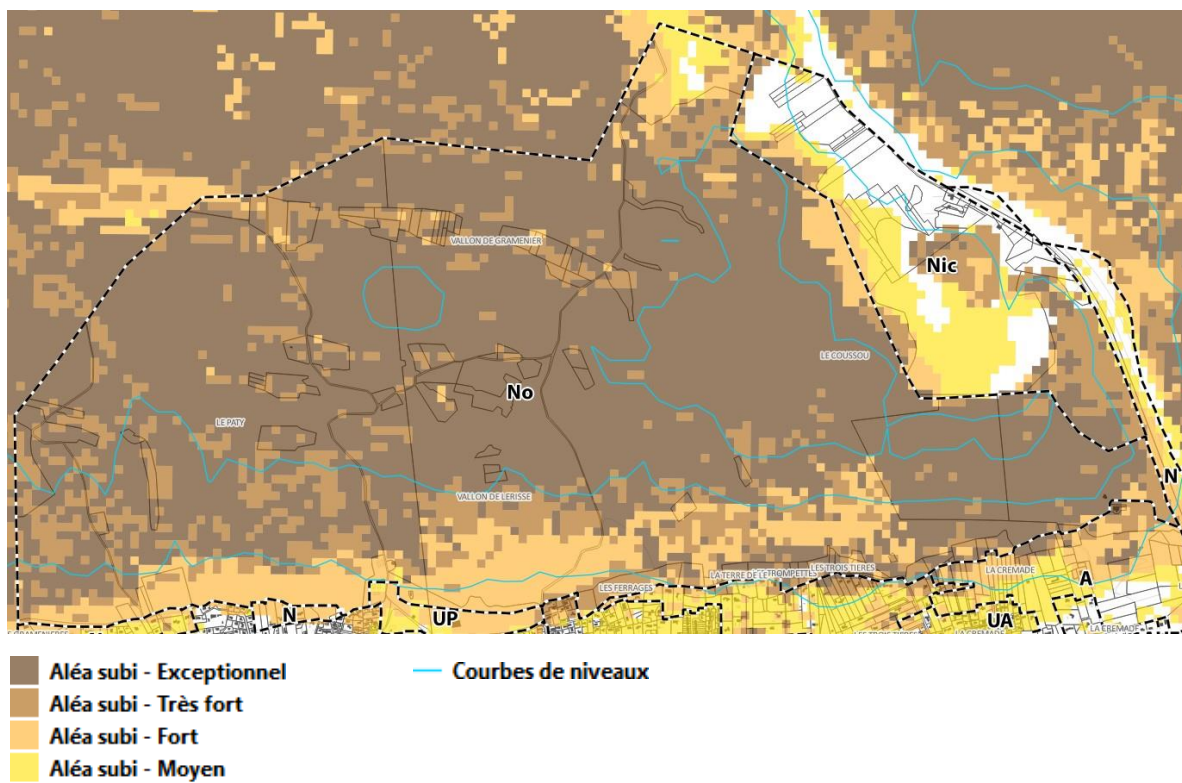
Extrait du PLU modifié



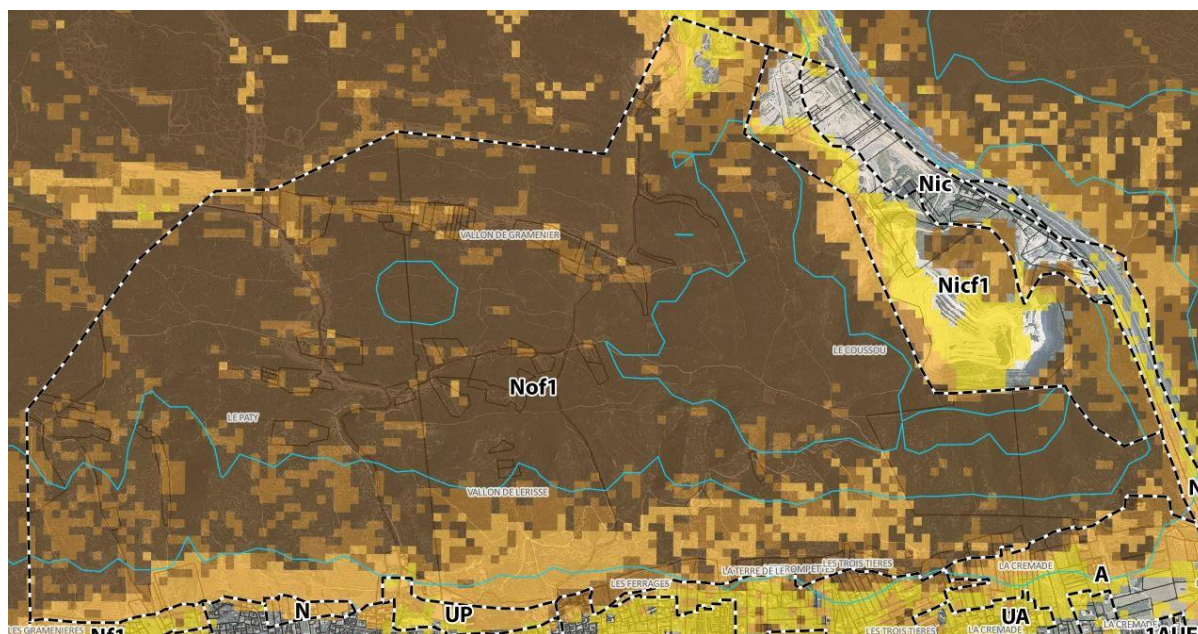
➤ **Ajout de l'indice f1 à la zone No au nord de la commune**

La commune entend indiquer en f1 la zone naturelle de protection stricte, dans le but d'interdire toute nouvelle construction. Seules les extensions de bâtiments déjà existants sont autorisées. Cette zone est concernée par un aléa subi exceptionnel sur la majeure partie de son périmètre.

Extrait du PLU en vigueur



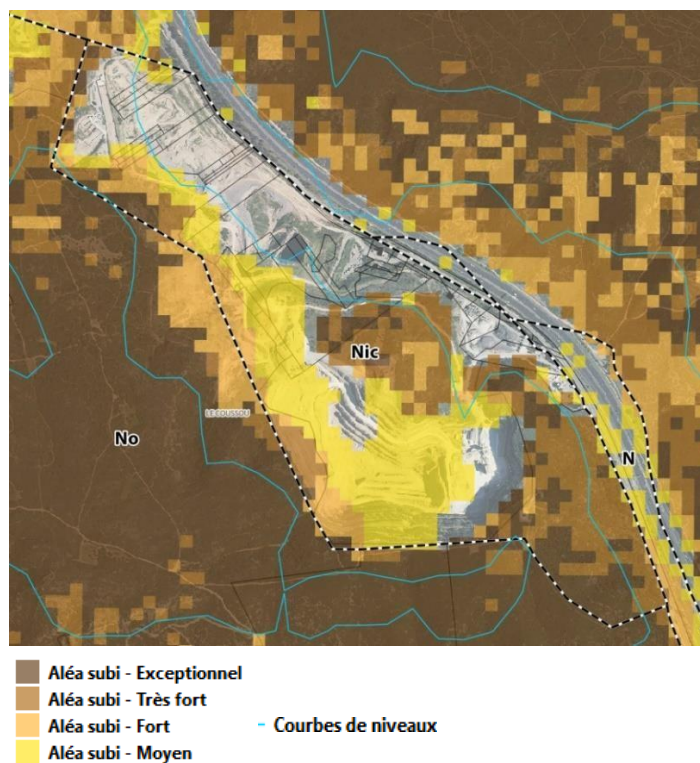
Extrait du PLU modifié



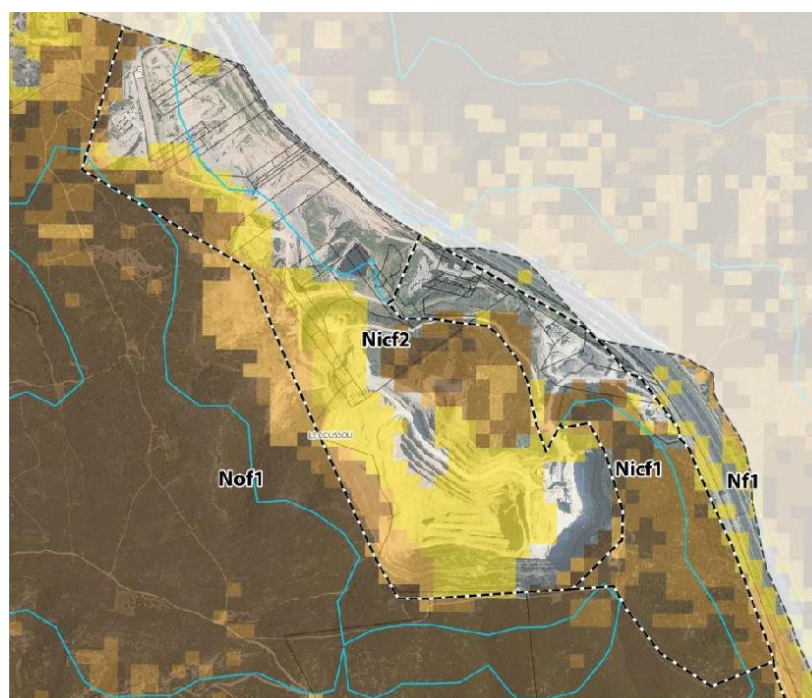
➤ **Ajout des indices f1 et f2 à la zone Nic du Coussou**

La commune entend diviser en deux sous-périmètres la zone naturelle incluant les zones de carrières et d'exploitation de la décharge afin d'attribuer un indice f1 à la partie sud de la zone et un indice f2 à la partie nord. Toute nouvelle construction est interdite sur la partie sud. Seules les extensions de bâtiments déjà existants sont autorisées.

Extrait du PLU en vigueur



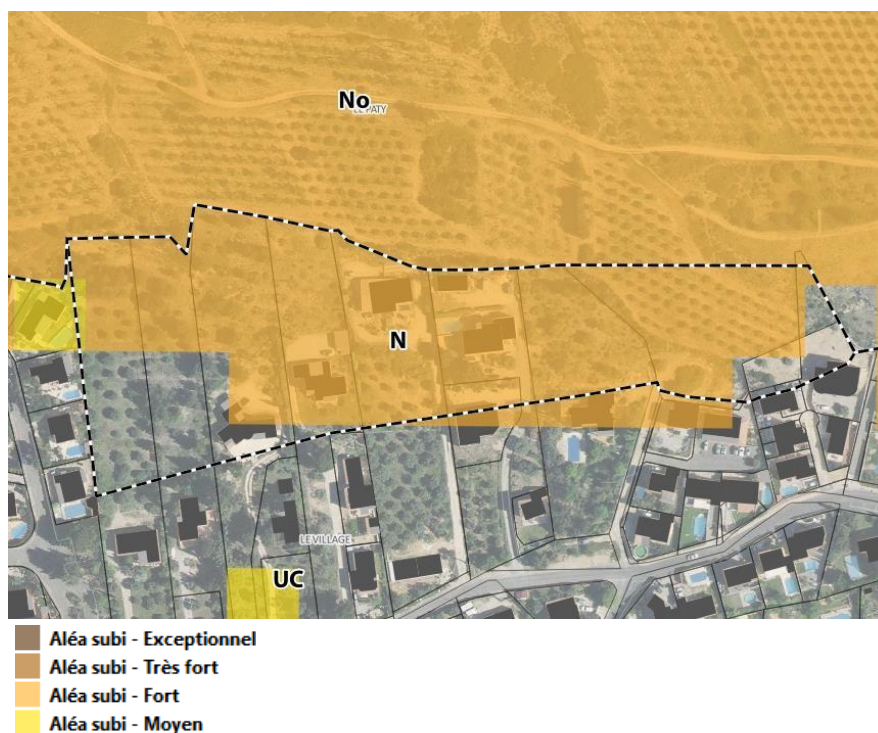
Extrait du PLU modifié



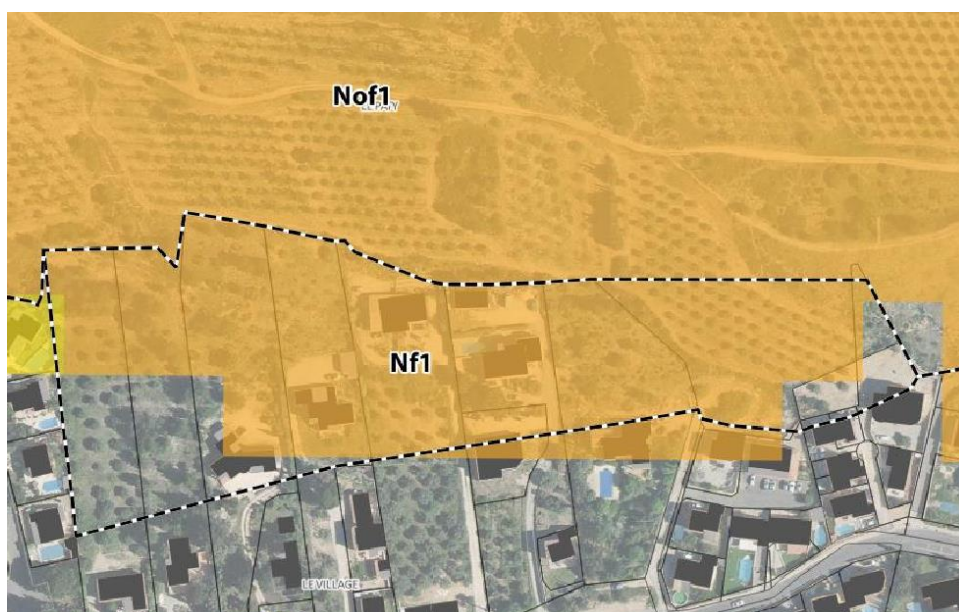
➤ **Ajout de l'indice f1 aux zones N et No au nord-ouest du village**

La commune entend indiquer en f1 les zones naturelles N et No au nord-ouest du village. La zone N est partiellement bâtie et est concernée par un aléa subi fort. Indiquer cette zone en f1 permet ainsi l'interdiction de toute nouvelle construction, seules les extensions de bâtiments déjà existants sont autorisées. De plus, cet indice permet de répondre à l'objectif d'assurer une meilleure gestion de l'interface espaces boisés/espaces urbains sur l'ensemble de la commune, d'ouest en est.

Extrait du PLU en vigueur



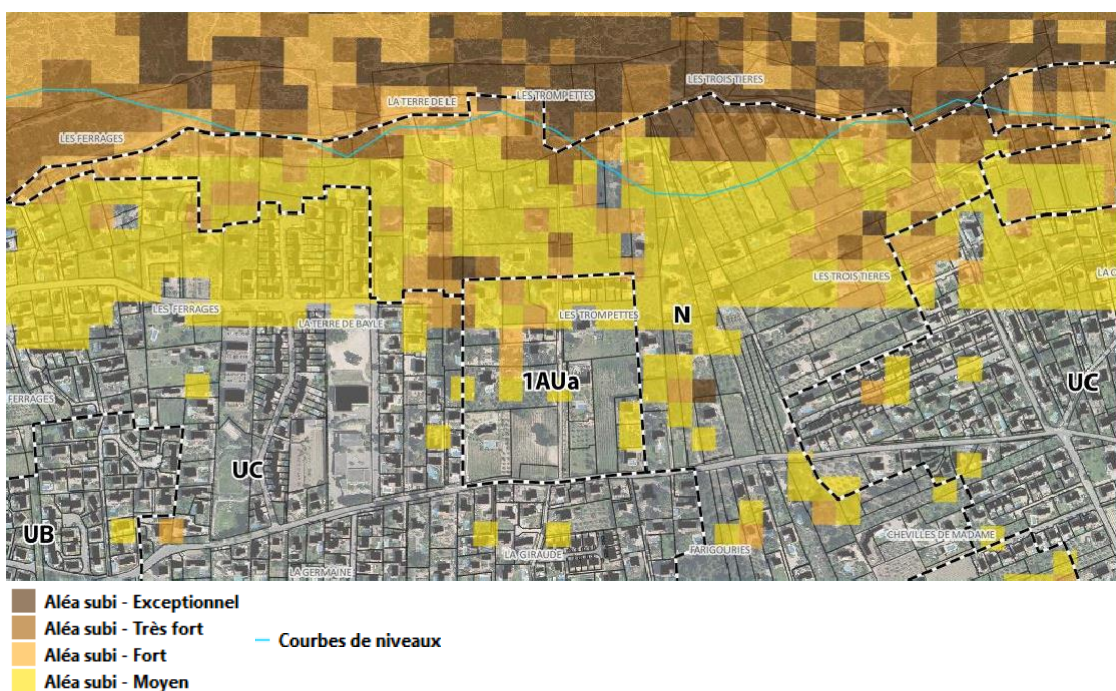
Extrait du PLU modifié



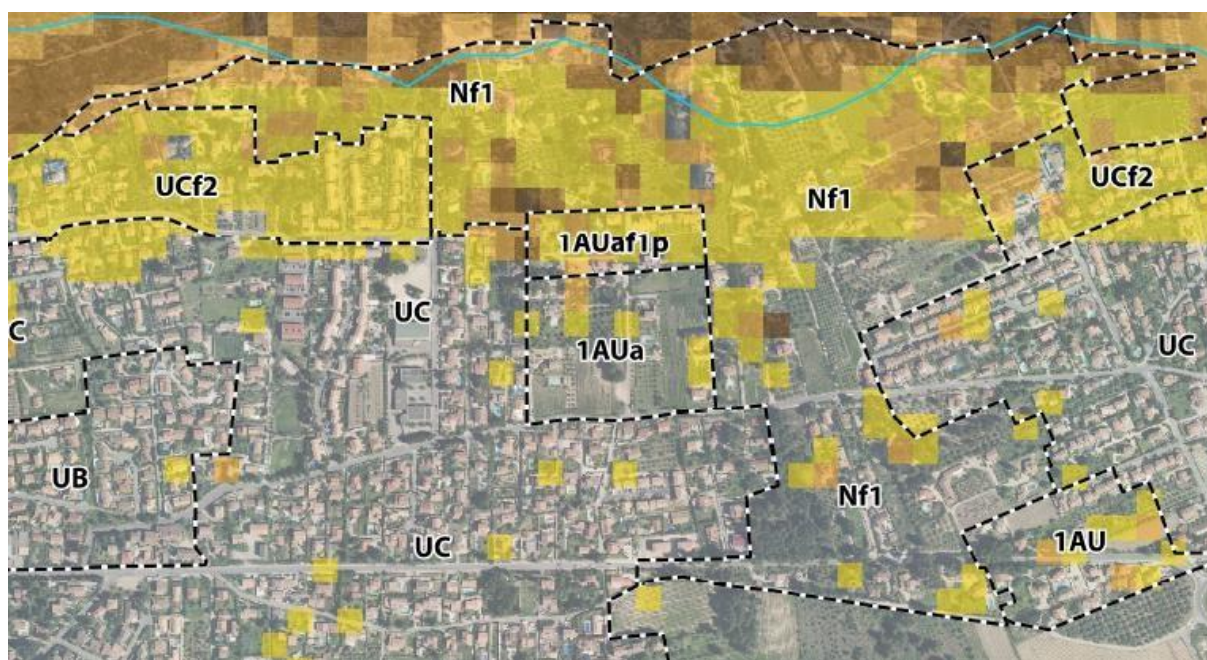
➤ Ajout de l'indice f1 à la zone N des Trois Tières

La commune entend indiquer en f1 la zone naturelle des Trois Tières. La zone est partiellement bâtie et est concernée par un aléa subi moyen, fort, très fort ou exceptionnel par endroit. Indiquer cette zone en f1 permet ainsi l'interdiction de toute nouvelle construction, seules les extensions de bâtiments déjà existants sont autorisées. De plus, cet indice permet de répondre à l'objectif d'assurer une meilleure gestion de l'interface espaces boisés/espaces urbains sur l'ensemble de la commune, d'ouest en est.

Extrait du PLU en vigueur



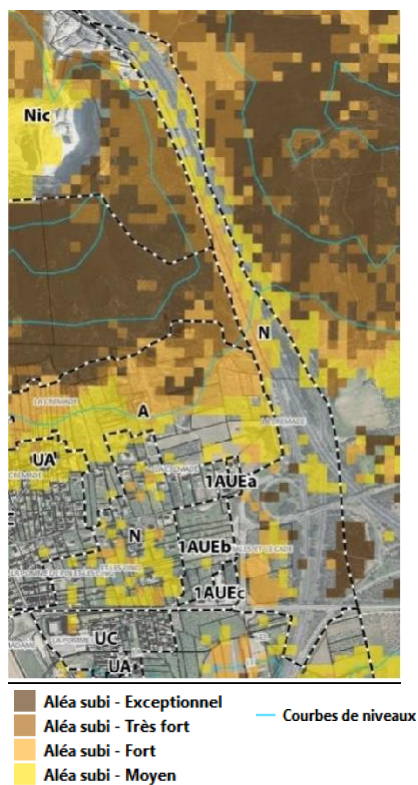
Extrait du PLU modifié



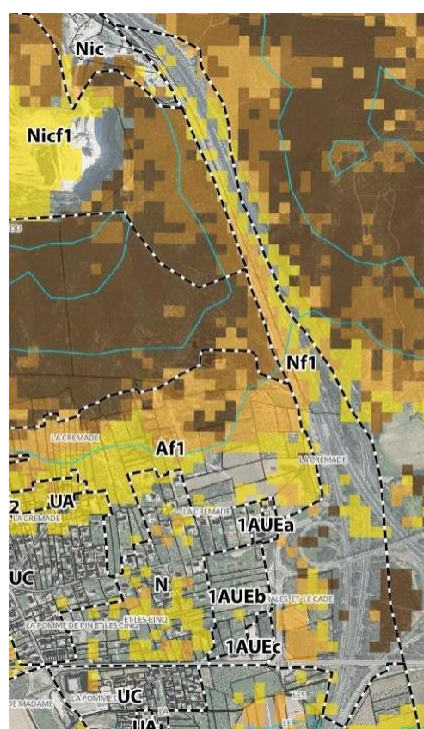
➤ **Ajout de l'indice f1 à la zone N de la Crémade**

La commune entend indiquer en f1 la zone naturelle de la Crémade qui est en partie concernée par un aléa subi moyen à fort. Indiquer cette zone en f1 permet ainsi l'interdiction de toute nouvelle construction.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



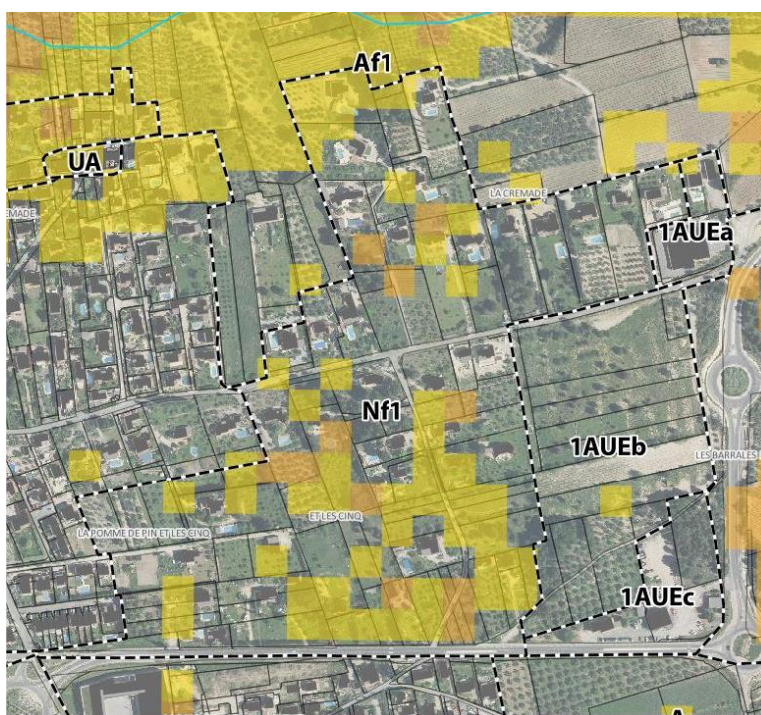
➤ **Ajout de l'indice f1 à la zone N de la Pomme de Pin et les Cinq**

La commune entend indiquer en f1 la zone naturelle de la Pomme de Pin et les Cinq. Elle est partiellement bâtie et est en partie concernée par un aléa subi moyen à fort. Indiquer cette zone en f1 permet ainsi l'interdiction de toute nouvelle construction, seules les extensions de bâtiments déjà existants sont autorisées.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



1.3.2 Modifications apportées aux zones agricoles couvertes par le risque incendie

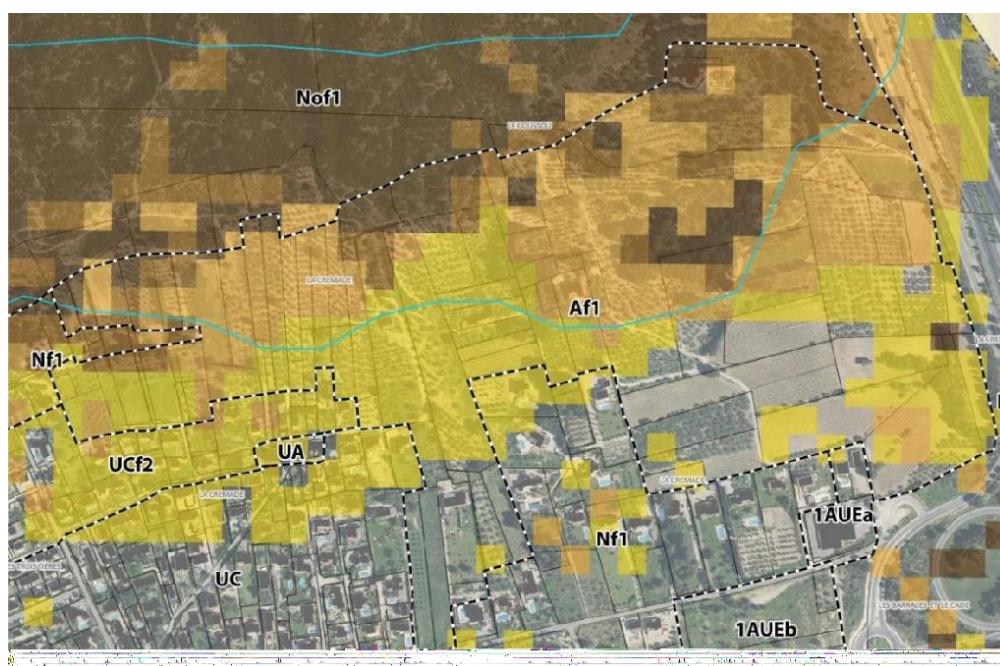
Ajout de l'indice f1 sur les zones agricoles (A)

La commune entend indiquer en f1 la zone agricole de la Crémade. La zone A est concernée par un aléa subi moyen, fort, très fort à exceptionnel. De plus, ce secteur se situe à proximité d'un espace boisé. Indicer cette zone en f1 permet ainsi l'interdiction de toute nouvelle construction en lien avec l'activité agricole et les changements d'affectation de bâtiment, seules les extensions de bâtiments déjà existants sont autorisées.

Extrait du PLU en vigueur



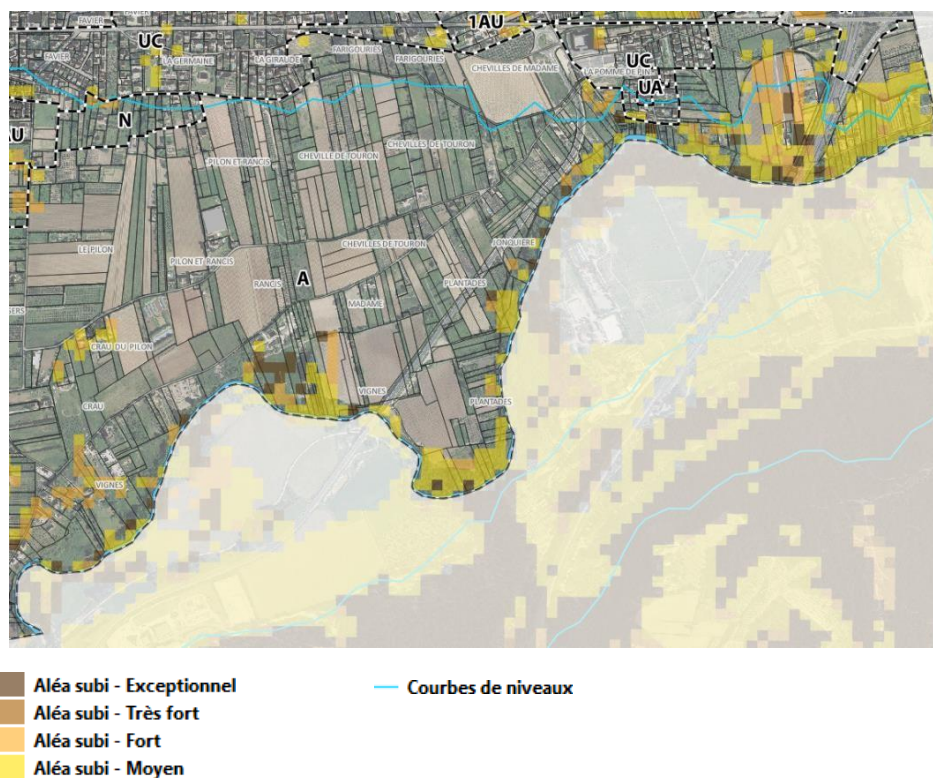
Extrait du PLU modifié



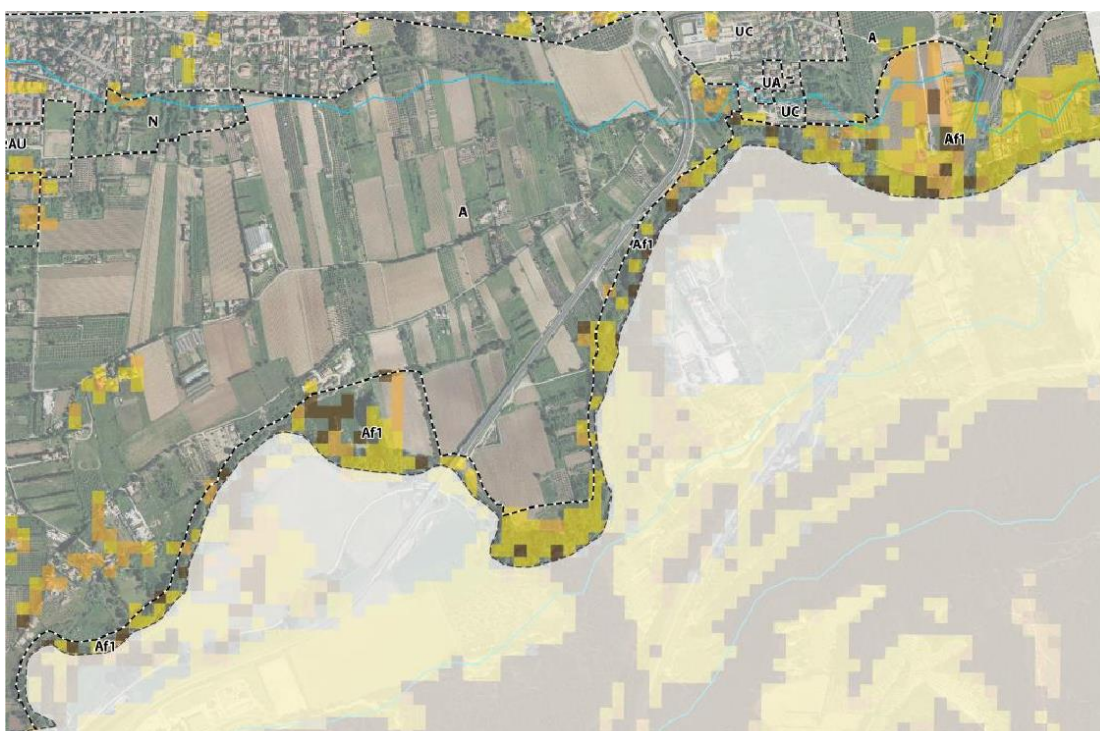
Délimitation d'une zone Af1 à la Jonquière

La commune souhaite délimiter un périmètre de zone agricole indicée f1 car elle est concernée par le risque feu de forêt. Indiquer cette zone en f1 permet ainsi l'interdiction de toute nouvelle construction en lien avec l'activité agricole et les changements d'affectation de bâtiment, seules les extensions de bâtiments déjà existants sont autorisées.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



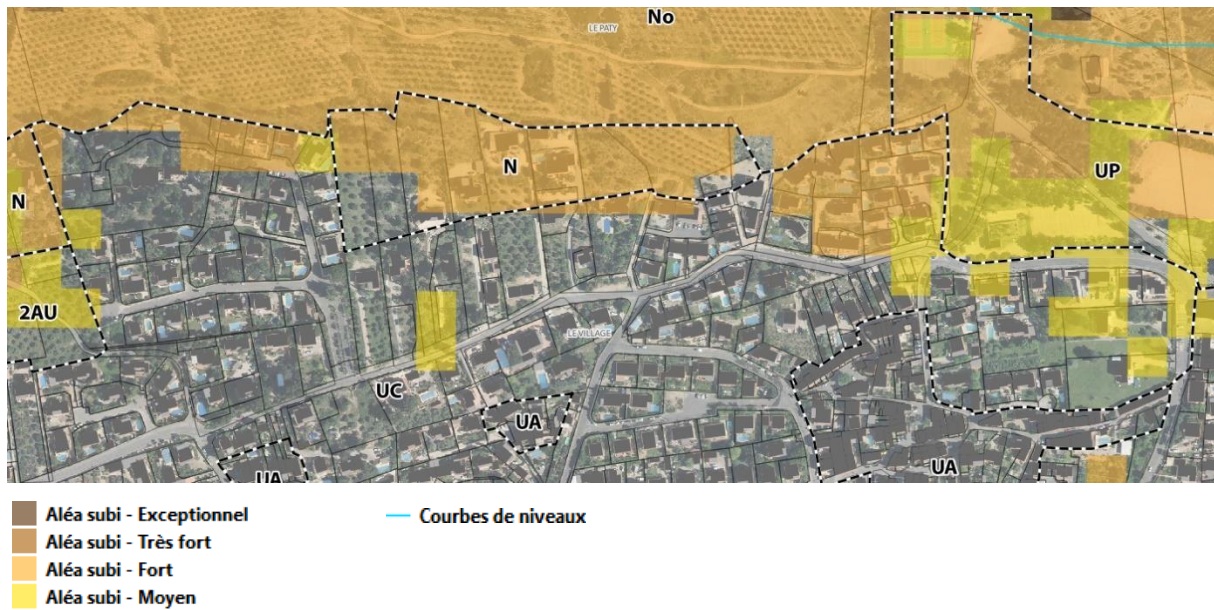
1.3.3 Modifications apportées aux zones urbaines couvertes par le risque incendie

Ajout de l'indice f1 ou f2 sur les zones urbaines (U)

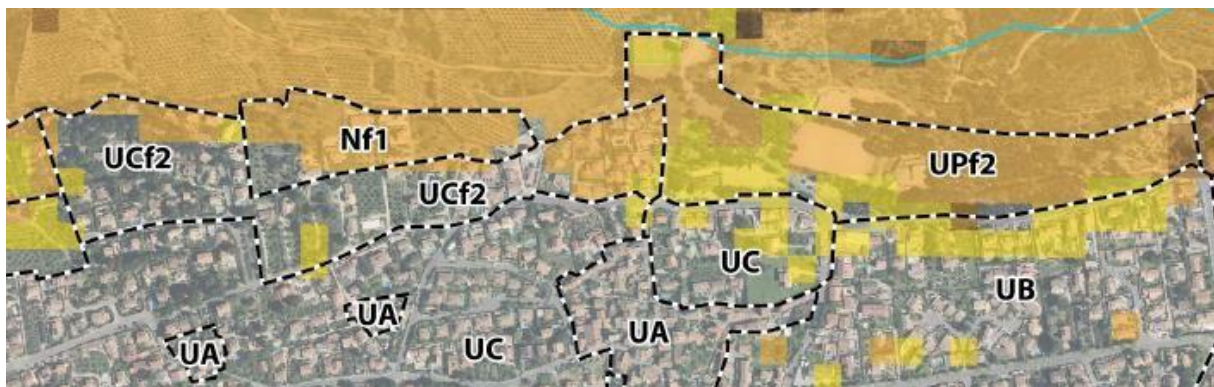
➤ Ajout de l'indice f2 à la zone UC au nord-ouest du village

La commune entend indiquer en f2 la zone urbaine affectée à de l'habitation et aux établissements et services qui en sont le complément. Cette zone urbanisée est en partie concernée par un aléa subi moyen à fort. Les constructions doivent faire l'objet de mesures spécifiques, notamment concernant l'implantation par rapport à la voie et les matériaux utilisés.

Extrait du PLU en vigueur



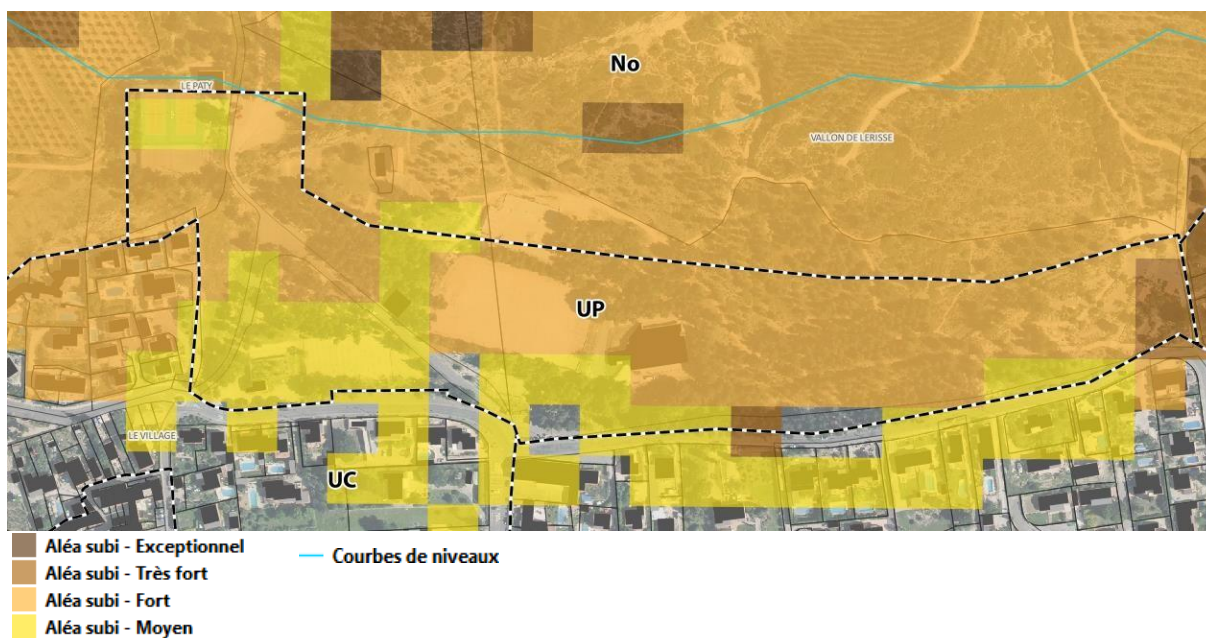
Extrait du PLU modifié



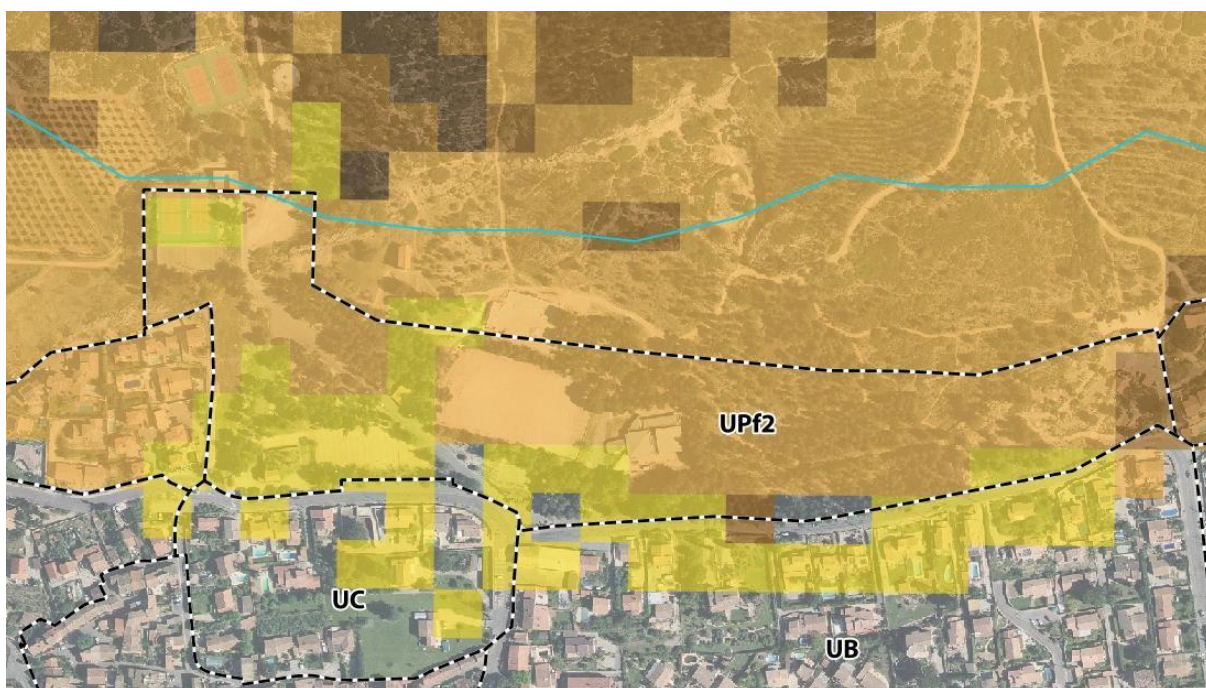
➤ **Ajout de l'indice f2 à la zone UP au nord du village**

La commune entend indiquer en f2 la zone urbaine destinée aux activités de sports et de loisirs de plein air et aux équipements publics qui en sont le complément. Cette zone est concernée par un aléa subi moyen à fort. Les constructions doivent faire l'objet de mesures spécifiques, notamment concernant l'implantation par rapport à la voie et les matériaux utilisés.

Extrait du PLU en vigueur



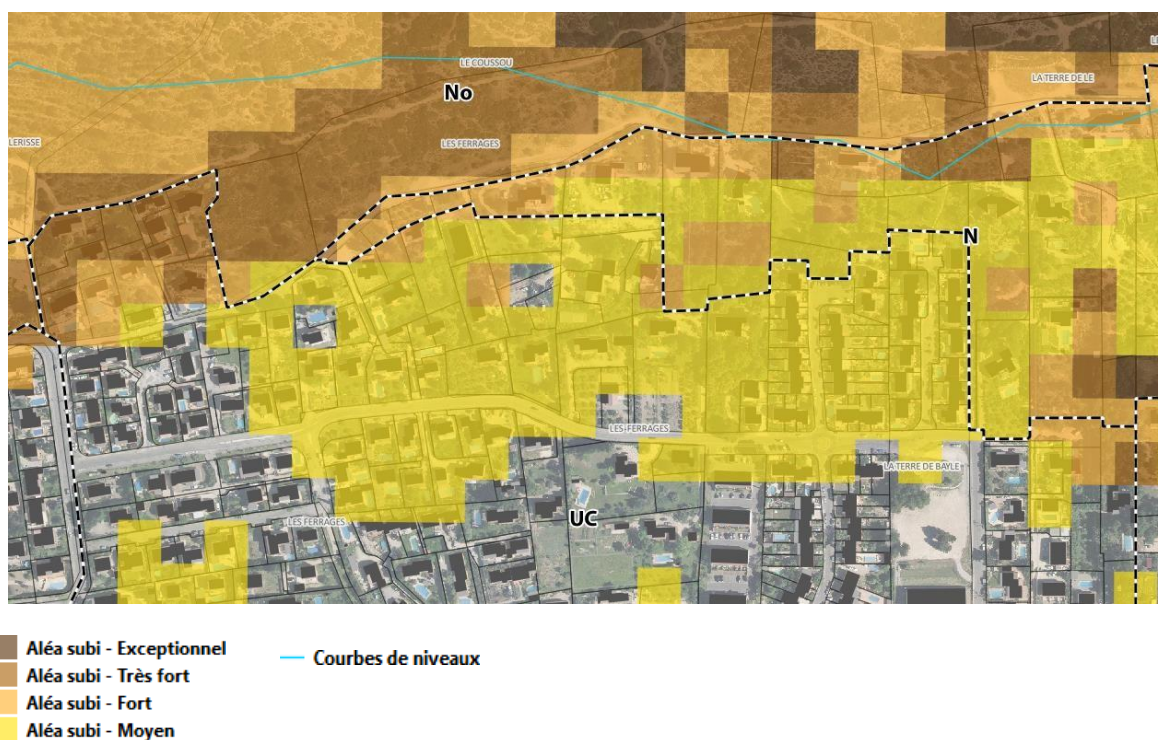
Extrait du PLU modifié



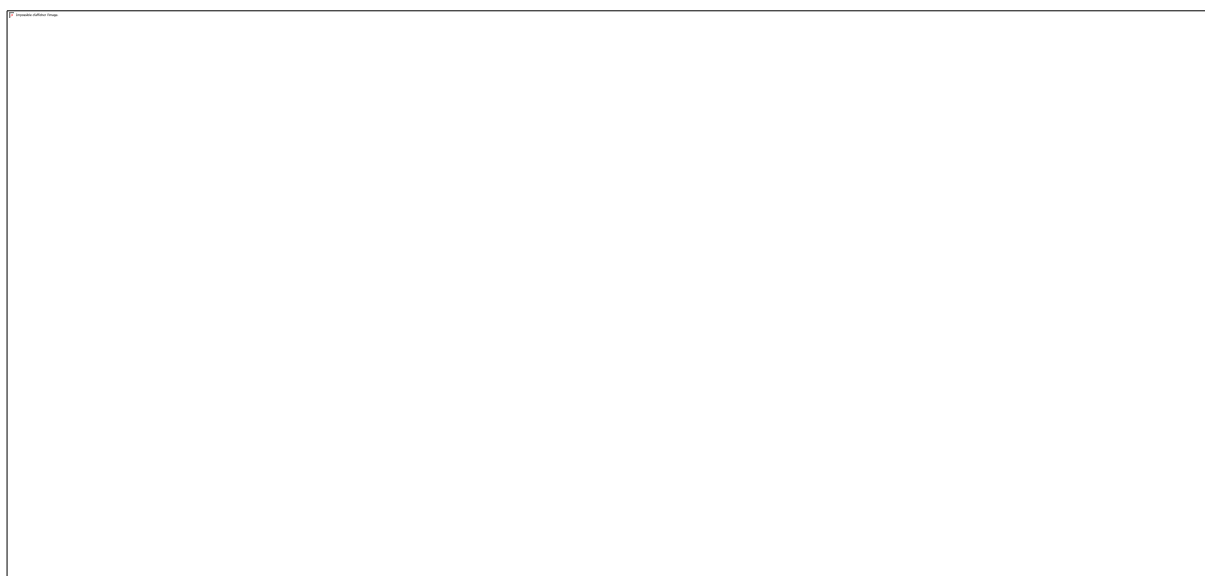
➤ Ajout de l'indice f1 et f2 à la zone UC des Ferrages

La commune entend diviser en deux sous-périmètres la zone urbaine affectée à de l'habitation et aux établissements et services qui en sont le complément, afin d'attribuer un indice f1 sur une petite partie au nord-ouest et un indice f2 sur le reste de la zone. La zone UCf2 est partiellement concernée par un aléa subi moyen à fort. La zone UCf1 est concernée par un aléa subi moyen, fort et très fort. Les constructions doivent faire l'objet de mesures spécifiques, notamment concernant l'implantation par rapport à la voie et les matériaux utilisés.

Extrait du PLU en vigueur



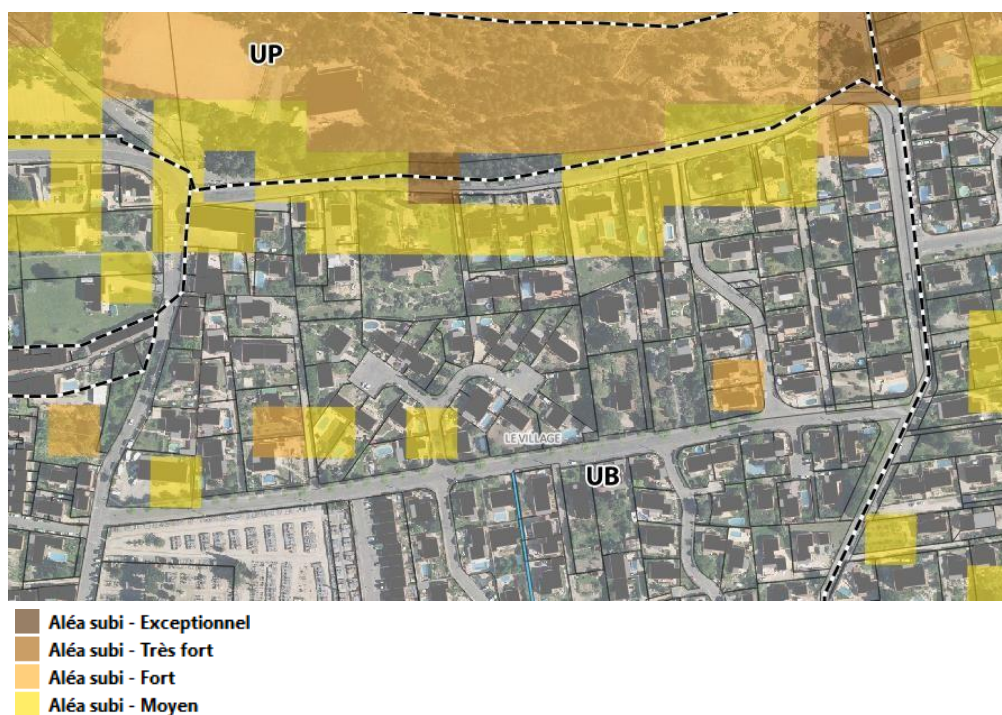
Extrait du PLU modifié



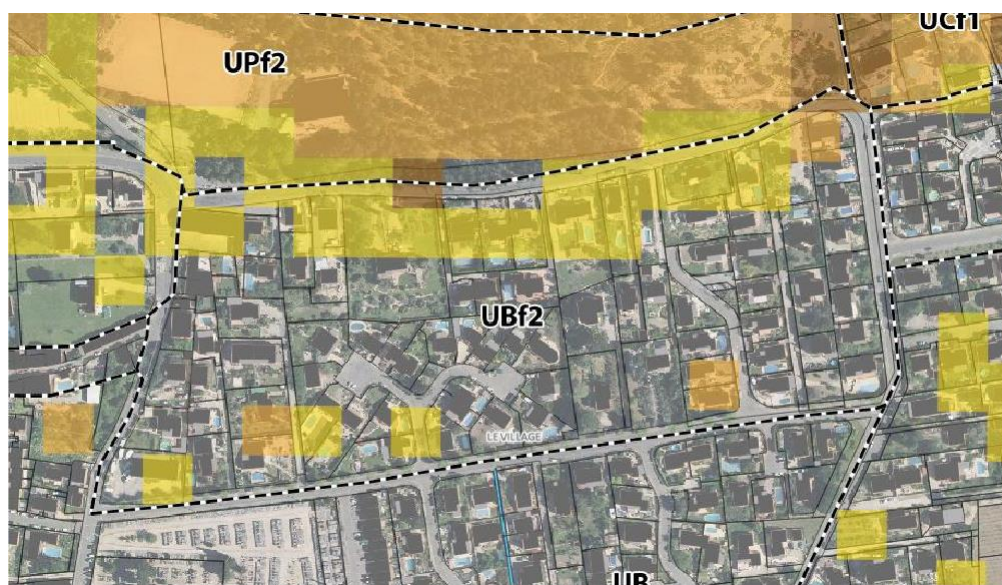
➤ **Ajout de l'indice f2 à la zone UB dans le village**

La commune entend indiquer en f2 la zone urbaine dense affectée à de l'habitation et aux établissements et services qui en sont le complément. Cette zone urbanisée est faiblement concernée par un aléa subi moyen à fort. Les constructions doivent faire l'objet de mesures spécifiques, notamment concernant l'implantation par rapport à la voie et les matériaux utilisés.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



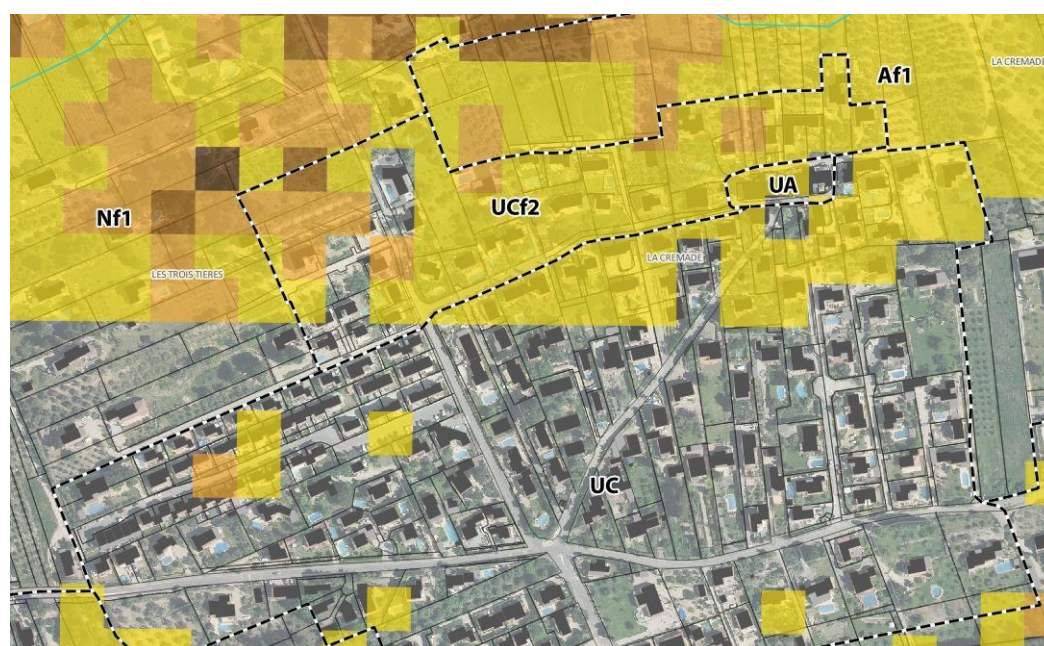
➤ Ajout de l'indice f2 à la zone UC de la Crémade

La commune entend indiquer en f2 la zone urbaine affectée à de l'habitation et aux établissements et services qui en sont le complément. Cette zone urbanisée est concernée par un aléa subi moyen à fort. Les constructions doivent faire l'objet de mesures spécifiques, notamment concernant l'implantation par rapport à la voie et les matériaux utilisés.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU en vigueur



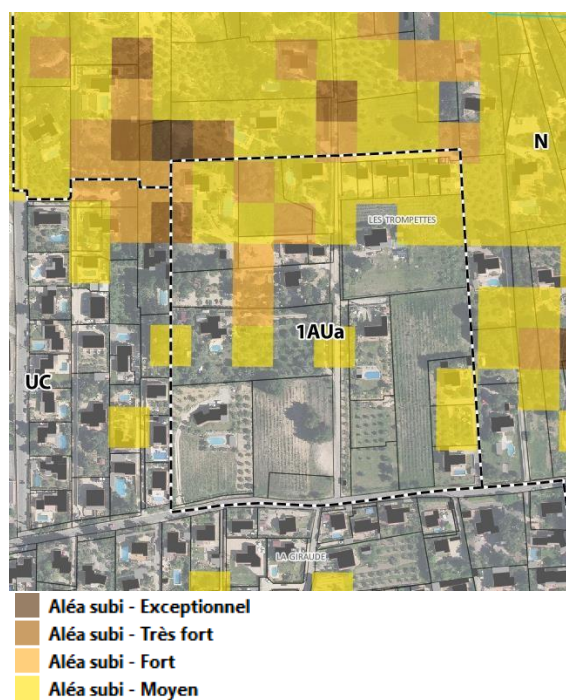
1.3.4 Modifications apportées aux zones à urbaniser couvertes par le risque incendie

Ajout de l'indice f1p sur les zones à urbaniser (AU)

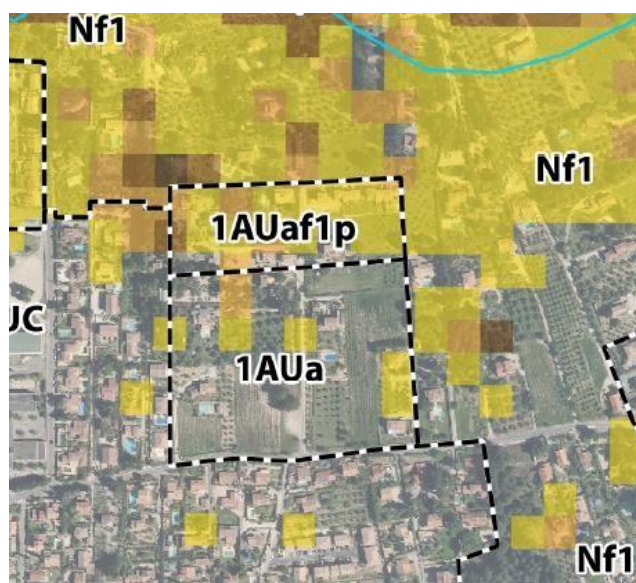
➤ **Ajout de l'indice f1p à une partie de la zone 1AUa du secteur du Chemin des Trompettes**

La commune entend indiquer en f1p la partie nord de la zone à urbaniser du chemin des Trompettes. Cette zone, déjà urbanisée, est en partie concernée par un aléa subi moyen à fort. Toute construction est soumise à l'orientation d'aménagement annexée au PLU. Cela correspond à une zone de projet avec une réglementation particulière.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



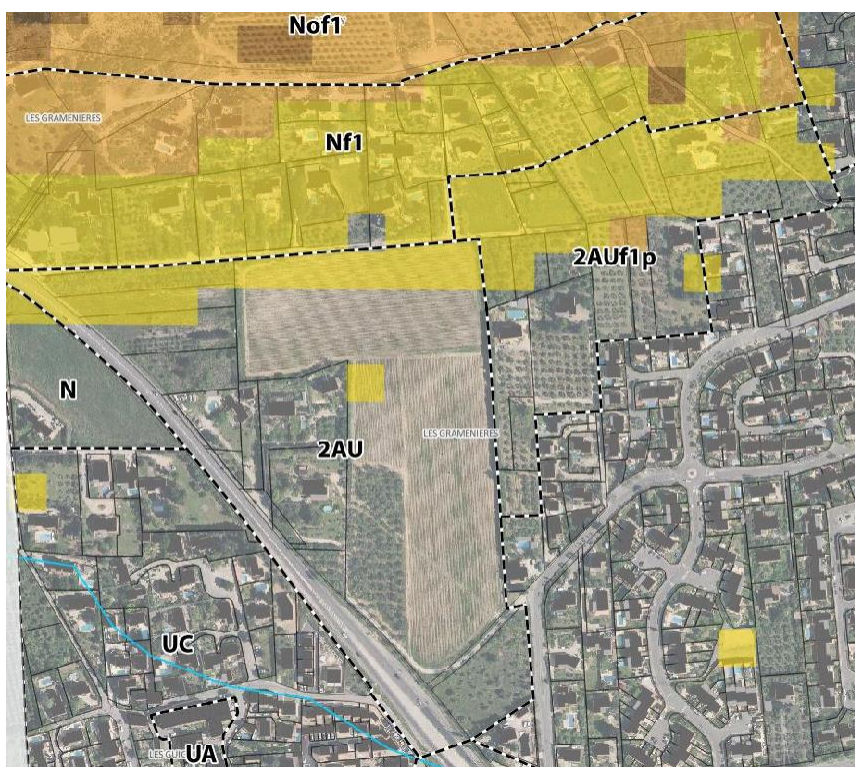
➤ **Ajout de l'indice f1p à la zone 2AU des Gramenières**

La commune entend délimiter un sous-périmètre f1p au sein de la zone à urbaniser fermée des Gramenières. Cette zone, déjà urbanisée, est en partie concernée par un aléa subi moyen à fort. Toute construction est soumise à l'orientation d'aménagement annexée au PLU. Cela correspond à une zone de projet avec une réglementation particulière.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



1.4 Les modifications apportées aux annexes

Les annexes sont complétées par :

- Le Porter A Connaissance départemental du préfet en date du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016 et du 4 janvier 2017 ;
- L'arrêté préfectoral du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillage, annexé au PLU.

1.5 Les modifications apportées à l'OAP Quartier les Trompettes et la création d'une OAP dans la zone UP

Les modifications apportées viennent compléter la pièce concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU approuvé le 28/06/2007, à travers la création de l'OAP Zone UP et la retranscription du feu de forêt dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Quartier les Trompettes.

1.5.1 OAP Quartier des Trompettes

Lors de l'élaboration du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU approuvé le 28/06/2007, les dispositions en matière de risque incendie n'ont pas été prises en compte sur le Quartier des Trompettes.

En effet, bien que ce secteur se situe en zone urbaine, il est concerné en partie par le risque incendie. La présente modification permet de retranscrire l'aléa feu de forêt qui impacte le périmètre de l'OAP du Quartier des Trompettes. Ainsi, les dispositions suivantes viennent compléter l'OAP du Quartier des Trompettes :

L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (compacte) (cf. annexe D du PAC du 23 mai 2014). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

L'aménagement de la zone est conditionné à la prise en compte du feu de forêt afin de garantir la protection des populations.

Il devra prévoir la gestion de l'interface bâti/forêt. Les hydrants seront en nombre suffisant, disposés tous les 200 mètres maximums.

1.5.2 OAP Zone UP

○ Localisation et caractéristiques

Le site de projet de la zone UP s'inscrit au nord du centre-ville, en limite de colline. Il accueille de nombreux équipements sportifs et socio-éducatifs tels que :

- Une maison des jeunes d'environ 150m² ;
- Le local des tennis d'environ 120m² ;
- Le local du boulodrome de 50m² ;

- La chapelle Sainte Rosalie ;
- 5 terrains de tennis ;
- Un skate parc ;
- Un stade ;
- Un boulodrome ;
- Un city stade ;
- Un parc de jeux pour enfants ;
- Des tables de pique-nique ;
- Un cimetière.

La zone est soumise à l'aléa feu de forêt et est indiquée f2 au règlement graphique du PLU. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit les aménagements et les mesures de protection contre le risque incendie afin de garantir la protection des populations.

L'ensemble de la zone UPf2 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soit un peu plus de 6 hectares.

La présente modification permet la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour conserver l'opportunité de construire des équipements publics d'intérêt général sur ce secteur.

○ Enjeux et objectifs

En effet, les nombreuses associations présentes sur la commune et leur dynamisme ont contribué à l'attribution récente du label « Ville Européenne du Sport 2021 » à la commune de La Fare les Oliviers.

Dans cette dynamique, la commune envisage des aménagements sportifs sur l'unique réserve foncière du territoire.

La vocation de la zone est exclusivement réservée à des équipements publics sportifs et socio-éducatifs, en excluant tout ERP sensible et local de sommeil.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation laisse l'opportunité pour :

- L'extension de la maison des jeunes pour créer de nouvelles salles et/ou vestiaires, et ainsi augmenter la capacité d'accueil ;
- La création d'une piste d'athlétisme avec vestiaires ;
- L'extension des équipements du club bouliste ;
- La rénovation ou la création d'un local dédié à l'Association pour le maintien d'une agriculture paysanne.

○ Accessibilité de la zone

La zone est desservie par la D54c depuis le centre-ville. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit le réaménagement des voies existantes de moins de 4m, en les goudronnant et les élargissant (largeur de 4 à 5 mètres).

Deux aires de retournement sont prévues en entrée de zone.

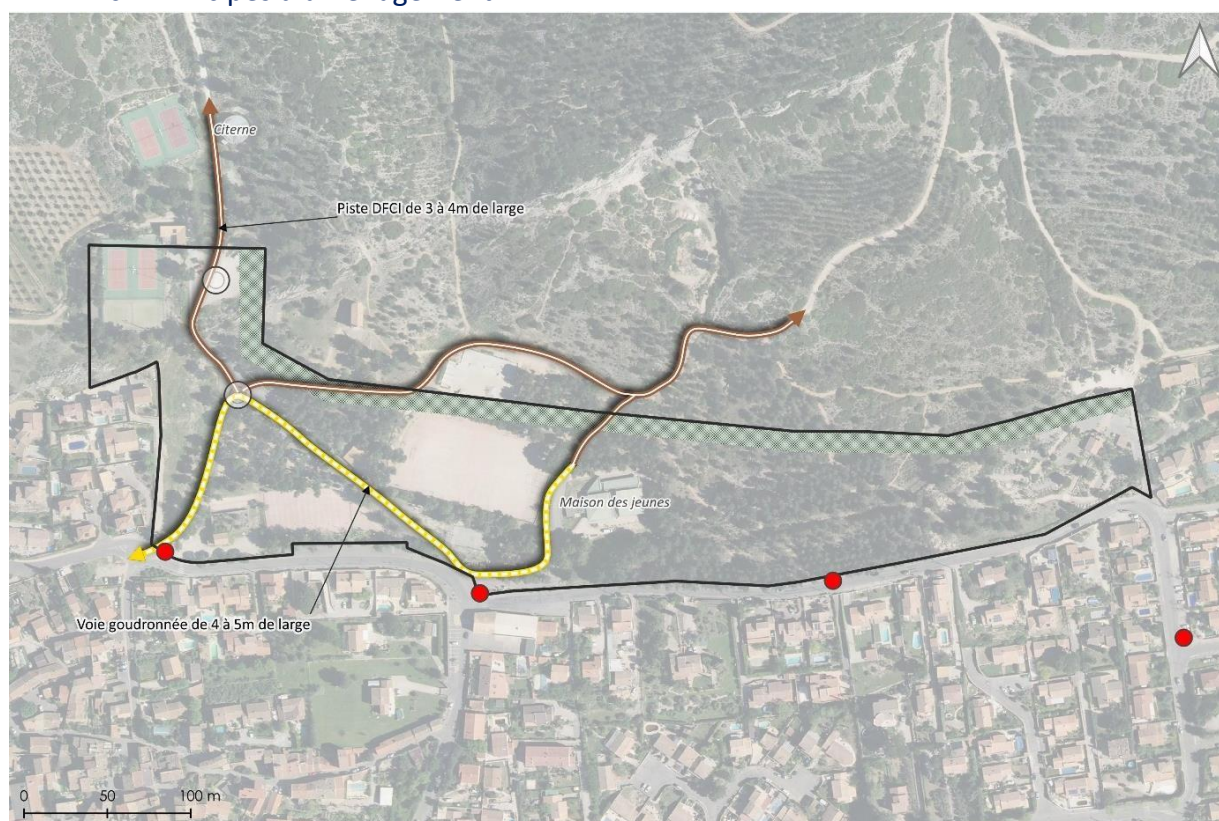
○ Aménagements et mesures de protection contre le risque incendie

Les équipements de défense contre l'incendie existants assurent que chaque équipement se trouve dans la zone de 200m de deux bornes à incendie minimum.

Ils vont être renforcés, dans le cadre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, par :

- la mise en œuvre d'une zone non aedificandi. L'entretien de cette bande non boisée, délimitée sur le dessin de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, est nécessaire pour garantir son efficacité face au risque incendie ;
- l'aménagement de voies de Défense de Forêt Contre l'Incendie (DFCI) de 3 à 4 mètres de large au nord du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- la création d'une nouvelle borne à incendie dans la partie nord de la zone.

○ Principes d'aménagement



□ Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

▨ Zone non aedificandi non boisée

Circulation et déplacements

Voirie

→ Voie de desserte locale à créer ou restructurer

→ Piste DFCI

Accès et circulation

○ Aire de retournement

Autre

● Borne incendie

2. Autres modifications du règlement écrit

Après 10 ans de mise en application du PLU de la commune et de nombreuses modifications, certaines dispositions règlementaires sont devenues inadaptées, et plusieurs imprécisions demeurent.

Afin de faciliter l’instruction des permis de construire, la commune souhaite ajuster différents points de règlement concernant notamment :

- Des précisions relatives aux constructions admises en zones UB et 1AU (habitations légères de loisirs, entrepôts...) ;
- Les possibilités d’extension mesurées des habitations existantes au sein des zones d’urbanisation future ;
- Les règles applicables à la création de voies nouvelles, notamment au sein de la zone urbaine (sauf UA) et à urbaniser
- La sécurisation des accès en zone urbaine et plus particulièrement en zone UA ;
- Des précisions concernant les règles d’implantations par rapport à l’ensemble des emprises publiques ;
- Divers ajustements concernant les règles applicables aux annexes et à l’implantation des piscines, en zones A et N ;
- Des précisions concernant les règles en matière d’emprise au sol en zones A et N ;
- Des précisions concernant les règles en matière de hauteur maximale des constructions en zones A et N ;
- Les règles de hauteur en zone UA afin de préciser la hauteur maximale à l’égout ;
- Les règles applicables en matière d’aspect extérieur des constructions ;
- Les règles de stationnement notamment pour les projets de réhabilitation en centre ancien ;
- Les règles applicables en matière de stationnement pour les visiteurs pour les constructions à usage d’habitation ;
- Les règles en matière de raccordement aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution ;
- Les règles en matière d’implantation des annexes par rapport aux limites séparatives ;
- Une modification des règles en matière d’implantation des constructions sur une même propriété ;
- Une modification des règles en matière d’occupations et d’utilisations du sol en zone UP, concernant les constructions à usage d’habitation ;
- La création d’un lexique qui constitue l’article 18 dans les Dispositions Générales du règlement

- Précisions relatives aux constructions admises en zones UB, 1AU et 1AUE et aux possibilités d'extension mesurées des habitations existantes en zones 1AU, 1AUE et 2AU

2.1.1 Exposé des motifs

La zone UB du PLU de La Fare les Oliviers est une zone principalement destinée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel, tout comme la zone UC.

Les zones 1AU et 2AU sont destinées à recevoir une urbanisation future à dominante d'habitat, organisée et structurée, en partie par la définition d'Orientation et d'Aménagement et de Programmation. Afin de ne pas compromettre ce développement futur, le règlement encadre les possibilités d'extension des habitations existantes au sein de ces zones.

La zone 1AUE est une zone en partie urbanisée destinée à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de services.

Contrairement à ce qui est prévue pour les zones UA (centre ancien) et UC, les habitations légères de loisirs ne sont pas interdites au sein de ces zones. La commune souhaite préciser, en cohérence avec la vocation résidentielle des zones UB et 1AU, que les habitations légères de loisir y sont interdites.

De plus, la zone UB admet les entrepôts liés à une activité artisanale et commerciale. Afin de limiter ce type de construction, en cohérence avec le caractère résidentiel de la zone UB, la commune souhaite préciser que seuls les entrepôts liés à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone pourront être admis.

Par ailleurs, la zone 1AU admet les ICPE sous condition. Cette zone étant destinée à la création de nouveaux quartiers d'habitat, la commune souhaite y interdire toute ICPE afin de garantir l'absence de nuisances à proximité des habitations. En parallèle, la commune souhaite autoriser les ICPE sans restriction au sein des zones 1AUE dédiées à l'activité économique afin d'assurer une meilleure organisation des fonctions au sein du territoire communal.

La commune souhaite également préciser que seules les constructions de plus de 50 m² et ayant une existence légale peuvent bénéficier des possibilités d'aménagement et d'extension. Cette mesure vise à limiter le développement de la cabanisation et du mitage de ces zones encore en partie non urbanisées.

Au sein de la zone 2AU, une restriction supplémentaire est ajoutée afin de limiter les extensions à 30% de la surface de plancher existante. Cette mesure vise à renforcer l'interdiction de création de nouveaux logements dans la mesure où la zone ne bénéficie pas d'une desserte en réseaux suffisante.

Par ailleurs, la zone 1AUE est destinée à accueillir des constructions nouvelles à vocation d'activité. L'extension des habitations au sein de ces zones est limitée car difficilement compatible avec le développement d'activités pouvant présenter des nuisances diverses. A ce titre, il est précisé que les extensions admises ne peuvent conduire à la création de nouveaux logements.

2.1.2 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole.

Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les carrières.

Les dépôts de véhicules.

Les campings et caravanings.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale **existante dans la zone.**

- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage d'incommodité.

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal.

Les constructions à usage agricole.

Les carrières.

Les dépôts de véhicules.

Les campings et caravanings.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les entrepôts.

~~Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.~~

Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension ~~mesurée~~ des constructions existantes de plus de 50m² de surface de plancher ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination ni création de nouveaux logements sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200m² après travaux.
- sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics.
 - ~~- les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.~~
 - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.
- Dans le sous-secteur 1AUa toute construction à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics conformément à l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU,
- sous réserve d'être compatible avec le niveau d'équipement de la zone, de ne pas créer de nouvel accès sur la RD113 et sur la RD10, et de ne pas entraîner de risques ou des nuisances pour l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - * les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts, les services et commerces, l'hôtellerie.
 - * les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone, sous réserve que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité. Leur superficie ne saurait être supérieure à 30% de la surface affectée à l'activité.
- les installations classées ~~nécessaires au fonctionnement des activités de la zone~~
- ~~- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.~~ ~~publiques~~ à conditions qu'elles soient liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement et sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 150m² après travaux.

- Les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension ~~mesurée~~ des constructions existantes de plus de 50 m² de surface de plancher ayant une existence légale, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination et sans création de nouveaux logements, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200m² après travaux,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Règles applicables à la création de voies nouvelles (articles 3 des zones UB, UC et 1AU)

2.1.5 Exposé des motifs

La zone UB du PLU de La Fare les Oliviers est une zone principalement destinée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel, tout comme les zones UC et 1AU.

La disparition du Coefficient d'Occupation des Sols et le principe de densification introduit par la loi ALUR ont contribué à l'augmentation du nombre d'habitations dans les différents secteurs de la commune. Dès lors, il est nécessaire d'apporter des précisions à la réglementation de la largeur des voies afin d'assurer la fluidité du trafic et la sécurité des usagers.

2.1.6 Modifications apportées au règlement

Les dispositions sont identiques pour les zones UB, UC et 1AU.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale (y compris cheminements doux). Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Tout lotissement ou ensemble de plus de 5 logements doit réaliser les aménagements permettant la circulation des usagers des modes doux.

~~Tout lotissement ou ensemble de plus de 9 logements doit réaliser les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.~~

○ Sécurisation des accès en zone UA (article UA3)

2.1.7 Exposé des motifs

La zone UA correspond au centre ancien et aux hameaux denses. L'article 3 prévoit que les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité sans traiter le cas de terrains riverains de plusieurs voies, comme c'est le cas en zone UB et UC.

Afin de renforcer la sécurisation des accès en zone UA, la commune souhaite préciser, comme au sein des zones UB et UC, que lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2.1.8 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

- Précisions concernant les règles d'implantations par rapport à l'ensemble des emprises publiques (article 6 de toutes les zones)

2.1.9 Exposé des motifs

L'article 6 du règlement de chaque zone vise à réglementer l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques.

Or dans sa rédaction actuelle, le contenu de cet article ne précise pas les règles applicables par rapport aux emprises publiques.

Il est donc précisé, pour les articles 6 de chaque zone, que les règles applicables par rapport aux voies publiques et par rapport aux autres emprises publiques sont identiques.

2.1.10 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~**En rouge :**~~ dispositions supprimées

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir des voies **et emprises publiques**, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies **et emprises** publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement : « arbre », « petit patrimoine », « mobilier urbain »
- pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication contraire aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale 3 mètres. Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées pour réaliser une continuité avec un immeuble mitoyen, lui-même situé plus près de l'alignement.

Les piscines pourront être implantées à une distance d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des voies **et emprises** publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Les locaux techniques afférents pourront être implantés à une distance d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies **et emprises** publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Toutefois l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie **et emprises publiques** s'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m de l'alignement des voies **et emprises** publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines pourront être implantées à une distance d'au moins 1m par rapport à l'alignement des voies **et emprises** publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Les locaux techniques afférents pourront être implantés à une distance d'au moins 2m par rapport à l'alignement des voies **et emprises** publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Toutefois l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie **et emprises publiques** s'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de :

- 12m de l'axe des routes départementales.
- 4m de l'alignement des autres voies **et emprises** publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113), les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m de l'alignement des voies **et emprises** publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En zone 1AUa, les constructions devront être intégrées dans les gabarits constructibles prévus dans l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113
- 12m de l'axe des autres routes départementales

- 4m de l'alignement des autres voies **et emprises** publiques

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113, de la RD10 et de l'Autoroute), les constructions doivent être implantées à une distance de 5m de l'alignement des voies **et emprises** publiques.

ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113, de la RD10 et de l'Autoroute), les constructions doivent être implantées à une distance de 5m de l'alignement des voies **et emprises** publiques.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113 **et de la déviation**
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies **et emprises publiques**

Un bâti architectural pourra être autorisé à l'entrée du terrain en bordure des voies publiques ou privées et permettra d'intégrer : boîtes à lettres, local pour poubelles, coffret technique, ...

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies **et emprises publiques.**

Un bâti architectural pourra être autorisé à l'entrée du terrain en bordure des voies publiques ou privées et permettra d'intégrer : boîtes à lettres, local pour poubelles, coffret technique, ...

- Précisions concernant la réglementation des extensions des constructions existantes et leurs annexes et piscines en zones A et N (articles A2 et N2)

2.1.11 Exposé des motifs

Les zones A et N couvrent des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi qu'en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt historique ou écologique.

Ainsi, il est nécessaire d'apporter des précisions relatives à l'implantation des annexes et des piscines permettant de garantir l'implantation de ces installations au plus près des habitations existantes dans un souci de préservation du caractère agricole et naturel de ces zones.

2.1.12 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.3.- Autres constructions autorisées

- extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50m², dans la limite de 30% de la surface initiale existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas ~~150m²~~ 250m² après travaux et sans création de nouveaux logements.

- l'extension mesurée des constructions existantes autre que l'habitation

~~- les annexes de loisirs qui sont liées aux habitations existantes.~~

- Sous réserve qu'elles soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant : les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 20 m² et d'une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines). Une seule annexe (hors piscines) est autorisée par unité foncière.

- les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, en dehors des secteurs No et Nic et sous réserve du respect des dispositions particulières applicables aux zones de risques, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50m², dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve

que la surface de plancher totale n'excède pas 250m² après travaux **et sans création de nouveaux logements.**

~~- les annexes à des habitations existantes légales dans la limite de 50m² d'emprise au sol.~~

- Sous réserve qu'elles soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant : les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 20 m² et d'une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines). Une seule annexe (hors piscines) est autorisée par unité foncière.

- les piscines liées à une habitation existante.

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public.

- les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

- Précisions concernant les règles d'emprise au sol en zones A et N (articles A9 et N9)

2.1.13 Exposé des motifs

Les zones A et N couvrent des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi qu'en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt historique ou écologique.

Ainsi, il est nécessaire d'apporter des précisions relatives à l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que de fixer une limite d'emprise au sol pour les extensions de constructions existantes. Ceci dans un souci de préservation du caractère agricole et naturel de ces zones.

2.1.14 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250m² (extensions comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière **et dans la limite** de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé~~

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- Précisions concernant les règles de hauteur maximum des constructions en zones A et N (articles A10 et N10)

2.1.15 Exposé des motifs

Les zones A et N couvrent des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi qu'en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt historique ou écologique.

Ainsi, il est nécessaire d'apporter des précisions relatives à la hauteur maximum des annexes dans un souci de préservation du caractère agricole et naturel des zones.

2.1.16 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'habitation mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7m par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions à usage autre que l'habitation est limitée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions (hangars agricoles, serres-tunnels) : 12 mètres en tout point.

Le dépassement ponctuel de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions et argumenté, peut être autorisé, à condition qu'il reste compatible avec les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme (préservation des sites et des paysages).

ARTICLE N 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne peut excéder 7 m.

La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage.

Pour les autres constructions la hauteur est limitée à 10 m dans les mêmes conditions.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public.

○ Règles de hauteur en zone UA (article UA10)

2.1.17 Exposé des motifs

La zone UA correspond au centre ancien et aux hameaux denses. L'article 10 a été modifié pour apporter d'une part une meilleure application et compréhension de la règle en matière de hauteur maximale des constructions, et d'autre part pour préciser la hauteur maximale à l'égout.

2.1.18 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~En règle générale on respectera les épannelages existants.~~

~~La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces bâtiments en conservant le volume général de la rue.~~

La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement en conservant le volume général de la rue. Si le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement des voies, sa hauteur doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants à l'échelle de l'îlot.

Dans les deux hypothèses, la hauteur maximale des constructions mesurées, en tout point des façades, du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, est limitée à 12m. La hauteur totale des constructions ne pourra excéder la hauteur totale des bâtiments de la rue ou de l'îlot.

La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus est néanmoins autorisé dans la limite du volume initial.

- Règles applicables en matière d'aspect extérieur des constructions (articles UA11, UB11, UC11, 1AU11, 2AU11, 1AUE, 2AUE, A et N)

2.1.19 Exposé des motifs

Afin d'améliorer la qualité urbaine et une meilleure insertion des nouvelles constructions, la commune a souhaité renforcer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions. De plus, la précision des règles en matière d'aspect extérieur permet d'harmoniser l'ensemble des articles 11 sur toutes les zones.

2.1.20 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~**En rouge :** dispositions supprimées~~

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et ~~30%~~ 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

~~Toutefois les terrasses accessibles de plain pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.~~

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient **et seront non réfléchissants et non éblouissants.**

Les façades

Les façades sur rue ne doivent avoir qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Toutes les façades doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

~~Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie.~~

Les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent respecter la palette des couleurs annexée au PLU et être en harmonie avec les constructions anciennes du village. Le blanc, le noir et anthracite en façade sont interdits.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut.

~~Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.~~

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

~~Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.~~

Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement en limite séparative :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

Cas n°2. Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

~~Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.~~

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Revêtement - Menuiseries

~~La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions anciennes du village.~~

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions existantes.

Les saillies

Les balcons sur rue sont interdits.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de**

construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30% 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

~~Toutefois les terrasses accessibles de plain pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.~~

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades

~~Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.~~

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

~~Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie.~~

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. ~~Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.~~

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

~~Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.~~

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

~~Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.~~

Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**

Cas n°2. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du

mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement en limite séparative :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

Cas n°2. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

~~Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.~~

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Revêtement - Menuiseries

~~La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.~~

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures :

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières :

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et ~~30%~~ 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

~~Toutefois les terrasses accessibles de plain pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.~~

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Les façades

~~Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.~~

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

~~Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie.~~

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. ~~Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.~~

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

~~Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.~~

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

~~Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.~~

Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**

Cas n°2. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement en limite séparative :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

Cas n°2. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

~~Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.~~

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Revêtement - Menuiseries

~~La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.~~

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30% 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

~~Toutefois les terrasses accessibles de plain pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.~~

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Ils devront suivre la pente de la toiture et s'inscrire dans le plan de toiture, toute saillie est proscrite.

Les façades

~~Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.~~

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Aucune ouverture en rez de chaussée n'est autorisée en limite d'emplacement réservé sur le chemin des trompettes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

~~Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie.~~

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. ~~Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.~~

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

~~Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.~~

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

~~Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.~~

Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**

Cas n°2. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement en limite séparative :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

Cas n°2. Lorsque la clôture est édifée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

~~Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.~~

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Revêtement – Menuiseries

La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et ~~30%~~ 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

~~Toutefois les terrasses accessibles de plain pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.~~

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient **et seront non réfléchissants et non éblouissants.**

Les façades

~~Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.~~

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

~~Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie.~~

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Revêtement – Menuiseries

~~La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.~~

Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. ~~Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.~~

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

~~Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.~~

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

~~Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.~~

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement en limite de voie ou domaine public :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**

Cas n°2. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement en limite séparative :

Cas n°1. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

Cas n°2. Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Toitures

Si le projet présente un toit traditionnel, les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et ~~30%~~ 35%.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient **et seront non réfléchissants et non éblouissants.**

Les façades

Les diverses façades des constructions et des annexes doivent être traitées en harmonie et ne présenter aucune brillance.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie.

Les éléments **d'enseigne et** d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Les zones de dépôts et d'entrepôts doivent être situées à l'arrière des constructions en retrait de la façade **et** des voies. Elles seront masquées par des clôtures pleines ou haies vives, n'excédant pas 2m de hauteur.

Les clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

~~Les clôtures et portails auront une hauteur visible maximum de 2m. La clôture sera constituée d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage.~~

Les clôtures et portails auront une hauteur visible maximum de 2m. Sur la limite avec le domaine public, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage. Elle pourra être doublée d'une haie.

En limite séparative, tout type de clôture est autorisé.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue ou du terrain voisin, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Toitures

Si le projet présente un toit traditionnel, les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et ~~30%~~ 35%.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient **et seront non réfléchissants et non éblouissants.**

Les façades

Les diverses façades des constructions et des annexes doivent être traitées en harmonie et ne présenter aucune brillance.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Les zones de dépôts et d'entrepôts doivent être situées à l'arrière des constructions en retrait de la façade et des voies. Elles seront masquées par des clôtures pleines ou haies vives n'excédant pas 2m de hauteur.

Les clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

~~Les clôtures et portails auront une hauteur visible maximum de 2m. La clôture sera constituée d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage.~~

Les clôtures et portails auront une hauteur visible maximum de 2m.

Sur la limite avec le domaine public, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage. Elle pourra être doublée d'une haie. En limite séparative, tout type de clôture est autorisé.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :

Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général devront respecter les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30% 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

~~Toutefois les terrasses accessibles de plain pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.~~

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les toitures des bâtiments agricoles seront recouvertes de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée. Les garde-corps des toitures terrasses non-accessible devront être discrets et qualitatifs.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur visible maximum de 2m doivent être végétales ou grillagées, sans mur bahut.

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Façades :

~~Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.~~

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

Pour les constructions traditionnelles d'habitation, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent respecter la palette des couleurs annexée au PLU et être en harmonie avec les constructions anciennes du village. Le noir et anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Superstructures

Pour les constructions d'habitation, toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :

- ~~— Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.~~
- ~~— Les clôtures d'une hauteur visible maximum de 2 mètres doivent être végétales ou grillagées, sans mur bahut.~~
- ~~— Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.~~

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les toitures des bâtiments agricoles seront recouvertes de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement. Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée.

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les toitures des bâtiments liés à la mise en valeur du milieu et à l'accueil du public seront recouvertes de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur visible maximum de 2m doivent être végétales ou grillagées, sans mur bahut.

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Les façades

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée

au PLU. Le noir et l'anthracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.
Les vérandas devront être monochromes.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

- Modification des règles de stationnement notamment pour les projets de réhabilitation en centre ancien (article UA12)

2.1.21 Exposé des motifs

La zone UA correspond au centre ancien et aux hameaux denses. L'article 12, relatif au stationnement, a été modifié pour apporter des dispositions particulières concernant les opérations de réhabilitation de logements existants.

En effet, dans une logique d'encouragement des opérations de réhabilitation pour les propriétaires de logement dans le centre ancien, l'objectif est de limiter les mesures qui pourraient freiner la réhabilitation de logements en centre ancien par l'exonération des places de stationnement.

2.1.22 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

Dans le cadre de la construction de logements neufs, et uniquement en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain même de l'opération, les places correspondant aux besoins de la construction, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il fait réaliser les places.

Dispositions particulières

Aucune place de stationnement n'est exigée dans les cas suivants :

- Les logements créés par changement de destination d'un local existant et légalement autorisés ~~sont exonérés de cette exigence.~~
- **La réhabilitation de logements existants.**

- Règles applicables en matière de stationnement pour les visiteurs pour les constructions à usage d'habitation (article 12 des zones UB, UC et 1AU)

2.1.23 Exposé des motifs

Pour toute opération de plus de 5 logements, la commune souhaite obliger une place supplémentaire destinée aux visiteurs par logement afin d'encadrer le stationnement visiteur et ainsi limiter le stationnement gênant sur les voies et emprises publiques.

2.1.24 Modifications apportées au règlement

Les dispositions ajoutées sont identiques pour les zones UB UC et 1AU.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
1 place par logement
- pour les constructions à usage d'habitation :
3 places par logement
+ **pour toute opération de plus de 5 logements : une place de stationnement supplémentaire par logement destinée au stationnement visiteur**
~~1 place par logement réservé aux visiteurs et aménagée dans les parties communes pour les immeubles de plus de 5 logements et 1 place par lot dans les parties communes des lotissements~~

- Modification des règles de raccordement aux réseaux (articles UA4, UB4, UC4 et 1AU4)

2.1.25 Exposé des motifs

La commune souhaite obliger la mise en discrétion des raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution, lorsqu'ils ne peuvent pas être effectués par des câbles en souterrain, dans les zones d'habitat.

2.1.26 Modifications apportées au règlement

Les dispositions ajoutées sont identiques pour les zones UA, UB UC et 1AU.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~**En rouge :**~~ dispositions supprimées

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.4. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain **ou mise en discrétion** ~~et par des câbles isolés incorporés aux façades.~~

- Précision des règles en matière d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives (article 7 des zones UB et UC)

2.1.27 Exposé des motifs

La zone UB du PLU de La Fare les Oliviers est une zone principalement destinée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel, tout comme la zone UC. La commune a souhaité préciser la règle en matière d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives, afin de faciliter l'instruction des permis de construire.

2.1.28 Modifications apportées au règlement

Les dispositions ajoutées sont identiques pour les zones UB et UC.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~**En rouge :**~~ dispositions supprimées

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

A l'exception des piscines et des abris de jardins ou locaux techniques des piscines d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m qui peuvent être implantés contre les limites séparatives et dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.

- Modification des règles en matière d'implantation des constructions sur une même propriété (article 8 de l'ensemble des zones)

2.1.29 Exposé des motifs

L'article 8, relatif à l'implantation des constructions (piscine, bassin d'agrément) sur une même propriété n'était jusqu'alors pas réglementé. La commune souhaite apporter des dispositions à ce sujet, sur l'ensemble des zones, afin de faciliter l'instruction des permis de construire et de se conformer au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

2.1.30 Modifications apportées au règlement

Les dispositions ajoutées sont identiques pour les zones UA, UB, UC, 1AU, 1AUE, 2AU, 2AUE, A et N.

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Non réglementé.~~

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

- Modification des règles en matière d'occupations et d'utilisations du sol en zone UP (articles 1 et 2 de la zone UP)

2.1.31 Exposé des motifs

La zone UP du PLU de La Fare les Oliviers est destinée aux activités de sport et loisirs de plein air et aux équipements publics qui en sont le complément. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La zone est concernée dans sa totalité par l'aléa feux de forêt.

Le PLU en vigueur autorise les constructions à usage d'habitation dans cette zone.

Pour une meilleure prise en compte de l'aléa et limiter les risques auprès de la population, la commune a souhaité modifier les occupations et utilisations possibles dans cette zone UP en excluant tout établissement sensible et local de sommeil. Les constructions à usage d'habitation sont ainsi interdites.

2.1.32 Modifications apportées au règlement

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ dispositions supprimées

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal.
Les constructions à usage de bureaux et services.
Les constructions à usage hôtelier.
Les constructions à usage agricole.
Les entrepôts.
Les carrières.
Les dépôts de véhicules.
Les campings et caravanings.
Le stationnement des caravanes isolées.
L'habitat léger de loisir.
Les installations classées.
Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les constructions à usage d'habitation ~~à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.~~

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1:

- les aires publiques de stationnement.
- les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- les constructions et installations à usage de sport, loisir et culture sous réserve qu'elles soient ouvertes au public.
- ~~les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des établissements de la zone.~~
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même des bâtiments.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les constructions et installations liées au cimetière.
- les équipements publics compatibles avec les activités de la zone.

○ Création d'un lexique (article 18 des Dispositions Générales)

2.1.33 Modifications apportées au règlement

En jaune : dispositions ajoutées

~~**En rouge :**~~ dispositions supprimées

ARTICLE 18 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Aménagement des constructions existantes : est considéré comme aménagement des constructions existantes les travaux effectués sur les bâtiments existants : aspect extérieur des constructions et aménagement intérieur notamment.

Accès : L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou en sortent.

Alignement : Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieure à la construction principale régulièrement autorisée dans la zone, 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. Les annexes sont discontinues aux bâtiments principaux. Ainsi, un garage accolé au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

(liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...).

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Aire de manœuvre : Une aire de retournement est un aménagement stabilisé permettant aux véhicules motorisés de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. (SDIS).

Aire de stationnement : Surface comprenant les places de stationnement et l'aire de manœuvre des véhicules motorisés et de leurs remorques en dehors de la voie publiques, à l'exclusion de toute autre activité. La surface minimale à considérer est d'au moins 25m² par place de stationnement.

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

Cheminements doux : Liaisons piétonnes ou cycles qui font l'objet d'une matérialisation spécifique en vue de leur mise en sécurité par rapport à la circulation automobile.

Clôture : une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

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

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

Dépôt de véhicules : Emplacement réservé aux véhicules destinés à ne pas être déplacés régulièrement.

Entrepôt : les constructions à destination d'entrepôt regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

Etablissement public nécessaire à la gestion d'une crise : établissement de secours, établissement utile à la sécurité civile et au maintien de l'ordre.

Établissement recevant du public (ERP) : Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes,
- 2ème catégorie : de 701 à 1500 personnes,
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4ème catégorie : 300 personnes et en-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- 5ème catégorie : Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du code de la construction et de l'habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Le présent règlement comprend certaines règles spécifiques aux ERP de grandes catégories (1, 2 et 3) dans la mesure où ils sont susceptibles de drainer un très grand nombre de personnes en zones inondables ou en zone de risque incendie, ce qui rend très complexes les actions de gestion de crise. Les ERP de catégories 4 et 5 ne sont quant à eux pas visés par des règles particulières. Leur sont appliquées les règles relatives à leur usage (activité, hébergement, établissement sensible, établissement stratégique, etc). A titre d'exemple, un local commercial ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'activités », alors qu'un hôtel ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'hébergement ».

Établissement sensible : Ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants en cas de crue sont particulièrement complexes.

Établissement stratégique : Ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre

public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise, etc.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

Extension : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

Habitation légère de loisir : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (R 111-37 du CU).

ICPE : installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Le code de l'environnement en précise la nomenclature.

Mesures de mitigation : mise en œuvre de mesures destinées à réduire les dommages associés au risque inondation, afin d'atténuer leur vulnérabilité.

Mur bahut : muret bas supportant un élément à claire-voie.

Premier plancher : premier niveau de plancher Sol des pièces ou des locaux correspondant à une surface de plancher utilisable dont le niveau altimétrique est le plus bas au sein d'un bâtiment.

Remblais : Masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux.

Voie privée ouverte à la circulation publique : Une voie privée est réputée affectée à l'usage du public si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement, au moins tacite, des propriétaires. Elle dessert au moins 3 propriétés distinctes. L'ouverture à la circulation ne fait pas perdre à la voie son caractère privé (question au sénat 2017).

3. Autres modifications des documents graphiques

Comme pour le règlement écrit, plusieurs dispositions réglementaires doivent être actualisées :

- La modification de zonage des zones A Urbaniser
- La délimitation des Emplacements Réservés :

Au regard de la mise en œuvre du PLU, certains emplacements réservés n'apparaissent plus opportuns et doivent être supprimés. D'autres sont à redéfinir car les emprises initialement réservées ne sont plus adaptées aux besoins. Enfin, certains emplacements réservés doivent être ajoutés pour répondre à de nouveaux besoins de la commune en matière d'équipements publics.

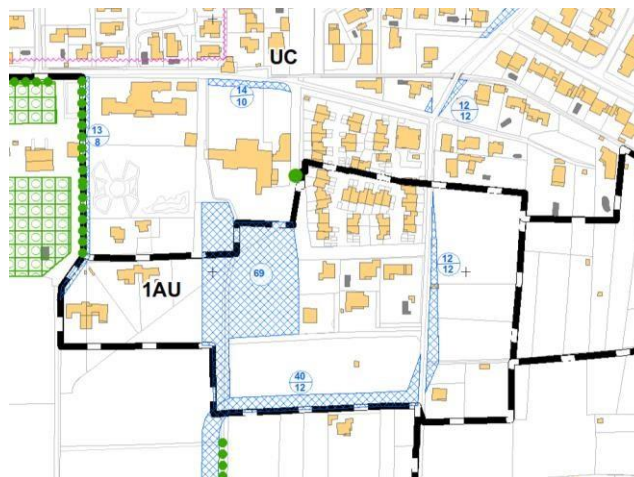
- La délimitation d'une marge de recul de part et d'autre de la D10
- La rectification d'une erreur matérielle de zonage.

3.1 Les modifications de zonage des zones A Urbaniser (AU)

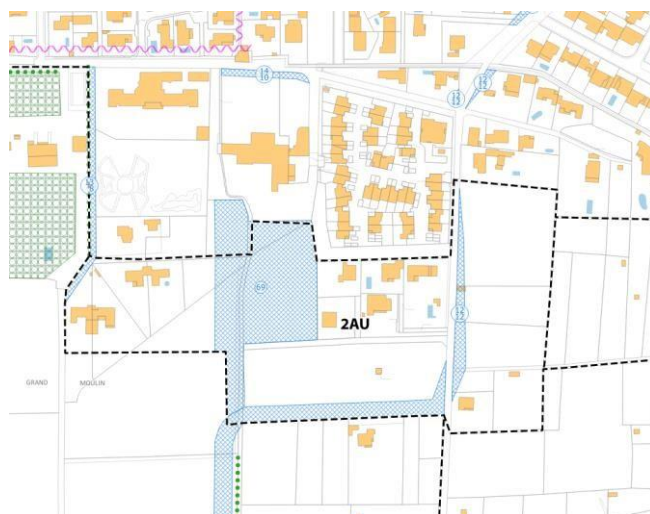
Reclassement de la zone 1AU du Chemin des Tèses

La commune souhaite reclasser la zone 1AU du Chemin des Tèses du PLU en vigueur en zone 2AU, dans l'attente de disposer de réseaux suffisants garantissant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. En revanche, les parcelles internes au lotissement de l'Oliveraie des Tèses et les parcelles AX307 et AX311 (parcelles communales) sont quant à elles desservies et construites. Elles sont donc à reclasser en zone UC.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



3.2 Les modifications d'Emplacements Réservés

3.2.1 Les emplacements réservés (ER) à créer

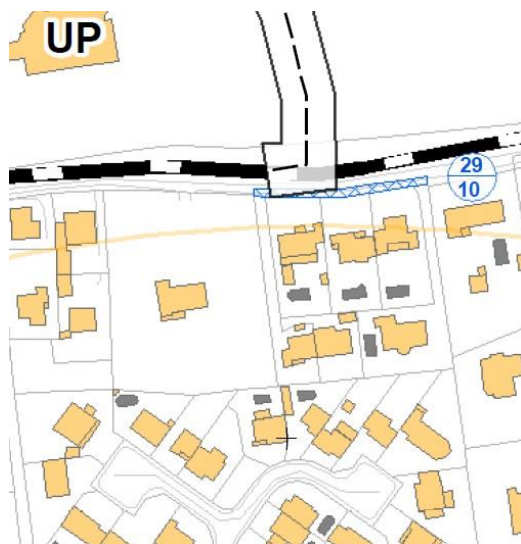
Création d'ER pour la gestion des eaux pluviales Chemin du Grand Jas – Avenue du Général de Gaulle

La commune souhaite améliorer la gestion des eaux pluviales au sein des quartiers d'habitations situés entre le chemin du Grand Jas et l'Avenue du Général de Gaulle. Pour ce faire, deux emplacements réservés pour la création de réseaux d'eaux pluviales doivent être créés.

- **Création de l'ER N°80 pour l'aménagement d'un réseau des eaux pluviales entre le chemin du Grand Jas et la voie de desserte du lotissement La Vigne Mère**

Les parcelles concernées par cet emplacement réservé sont AD20, AD21, AD45. Une emprise de 3 mètres au bénéfice de la commune est nécessaire.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



➤ **Création de l'ER N°79 pour l'aménagement d'un réseau des eaux pluviales entre l'Avenue René Cassin et l'Avenue du Général de Gaulle**

La commune souhaite aménager un réseau de gestion des eaux pluviales entre l'Avenue René Cassin et l'Avenue du Général de Gaulle. Pour ce projet, neuf parcelles sont concernées et une emprise de 3 mètres au bénéfice de la commune est nécessaire.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



Création de l'ER N°86 pour l'aménagement d'un bassin d'orage - quartier des Barrales

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, la commune souhaite aménager un bassin d'orage à l'est du territoire, quartier des Barrales.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



Les ER suivants : ER76, 84 et 85 sont destinés à l'élargissement et à l'aménagement de la route des Oliviers.

Création de l'ER N°76 pour l'élargissement et l'aménagement de la route des Oliviers sur sa partie nord

Cet emplacement réservé a pour objet l'aménagement de la Route des Oliviers sur sa partie nord et son élargissement, compris entre 2 et 4 mètres, dans le prolongement de l'ER 24 du PLU en vigueur. Le motif de cet ER est la sécurisation de cette voie pour les déplacements des piétons et des automobilistes.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



Création de l'ER N°84 pour l'élargissement et l'aménagement de la Route des Oliviers sur sa partie ouest

La commune entend élargir la partie ouest de la Route des Oliviers sur une emprise de 3 mètres, afin de sécuriser les déplacements des piétons et des automobilistes.

Extrait du PLU en vigueur



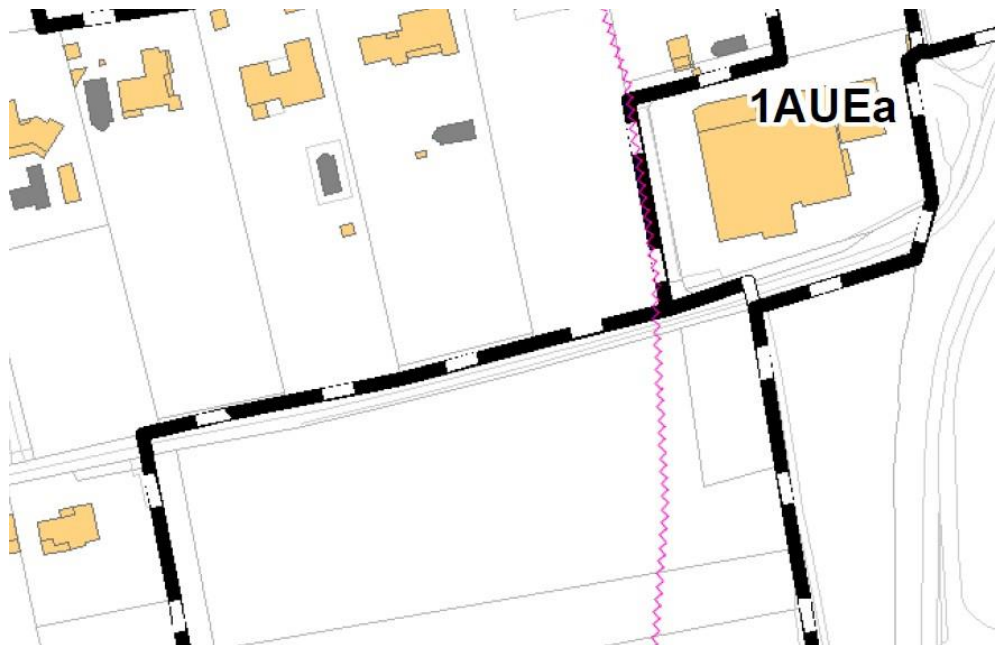
Extrait du PLU modifié



Création de l'ER N°85 pour l'élargissement et l'aménagement de la Route des Oliviers sur sa partie est

La commune entend élargir la partie est de la Route des Oliviers sur une emprise de 3 mètres, afin de sécuriser les déplacements des piétons et des automobilistes.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



Création de l'ER N°78 pour le bouclage à sens unique du quartier des Bons Enfants

La commune souhaite améliorer et sécuriser la desserte du quartier des Bons Enfants desservi actuellement par le chemin des Bons Enfants relativement étroit depuis lequel ont été aménagés des chemins de dessertes privées. Pour ce faire, la commune entend revoir la desserte de ce quartier via un bouclage à sens unique avec cheminements doux. Ce projet nécessite la création de deux ER :

- Une première partie d'ER au sud du quartier correspondant à la création d'une voie à sens unique avec cheminement doux d'une largeur de 5 mètres ;
- Une deuxième partie d'ER à l'Est du quartier afin de permettre à la commune d'acquérir la voie pour réaliser le bouclage à sens unique du quartier.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

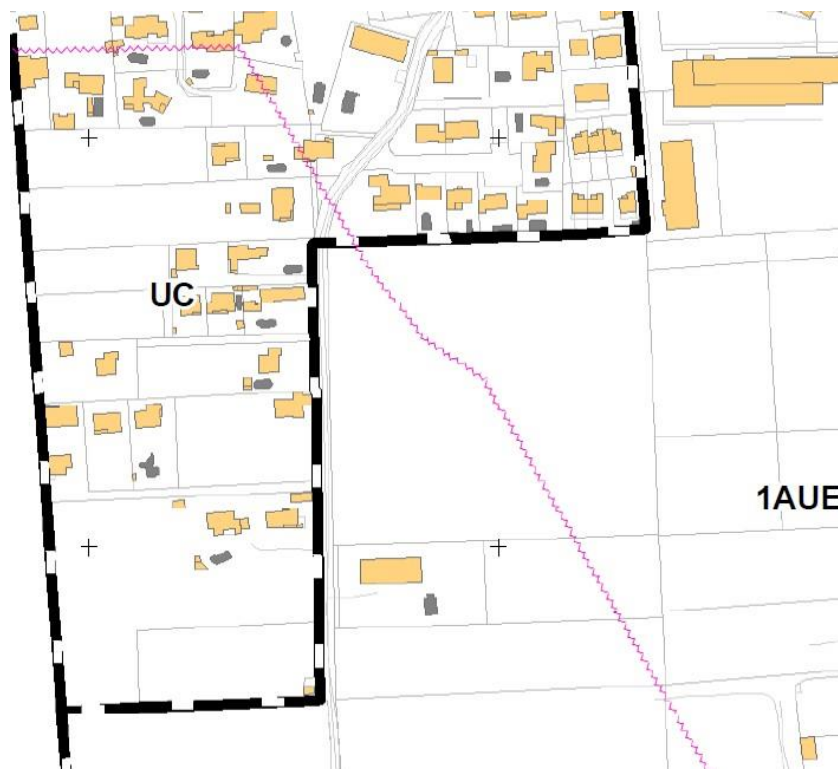


Création de l'ER N°81 pour l'élargissement et l'aménagement de la voie Chemin des Bons

Enfants

La commune souhaite également sécuriser le chemin des Bons Enfants sur sa partie sud via l'élargissement du chemin de 3 mètres pour permettre un réel double sens.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



Création de l'ER N°77 pour l'élargissement de l'Avenue du Général de Gaulle

La commune entend élargir l'Avenue du Général de Gaulle de la voie à la clôture cadastrée, pour sécuriser cet axe très fréquenté traversant la commune d'est en ouest.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



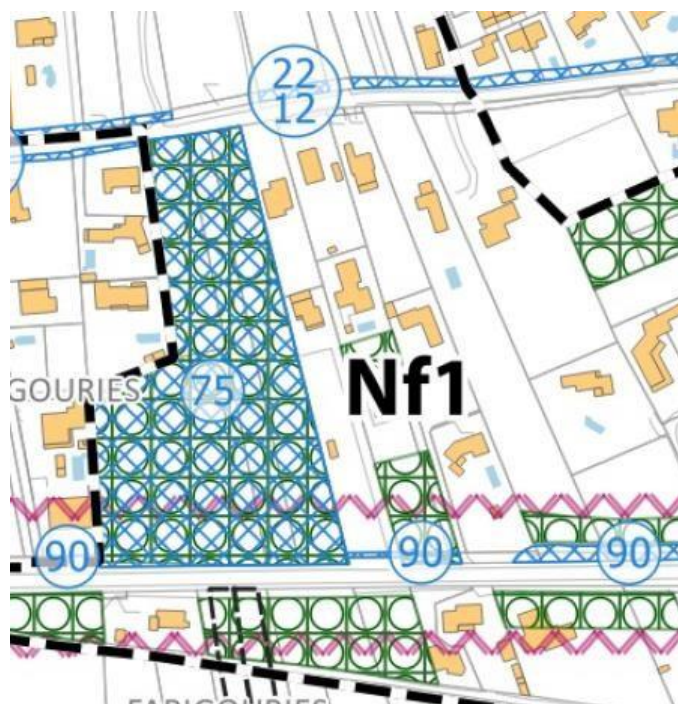
Création de l'ER N°75 pour la création d'un parc et d'équipements réseaux – secteur des Farigouries

La commune souhaite aménager un parc public et des équipements réseaux pour l'assainissement du secteur des Farigouries, entre la Route de l'Amelau et l'Avenue du Général de Gaulle. L'Emplacement Réservé, d'une superficie d'environ 12 750m², concerne une emprise boisée identifiée en Espace Boisé Classé (EBC) par le PLU en vigueur.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



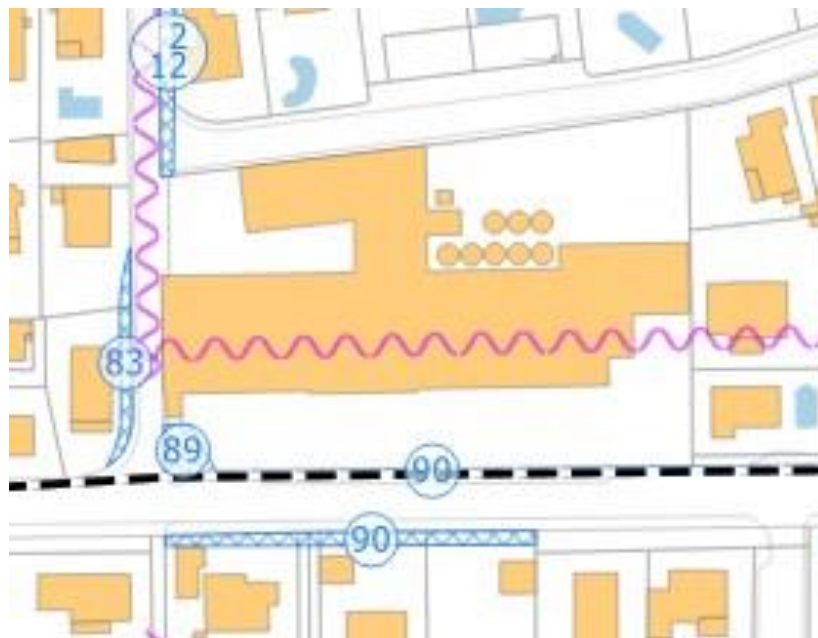
Création de l'ER N°83 pour l'élargissement et l'aménagement de l'Avenue Jean Moulin

La commune souhaite élargir et aménager l'Avenue Jean Moulin sur sa partie sud.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



Création de l'ER N°87 pour l'aménagement d'un carrefour Rue Victorin Lavison et Avenue René Seyssaud

La commune souhaite aménager un carrefour à l'angle de la rue Victorin Lavison et de l'avenue René Seyssaud. L'emplacement réservé concerne la totalité de la parcelle AC 126.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



Création de l'ER N°88 pour l'aménagement d'un parc public - secteur Résidence Les Jardins de Saint-Marc

La commune souhaite créer un parc public au sud de l'avenue de Montricher, derrière la pharmacie Florent.

Extrait du PLU en vigueur



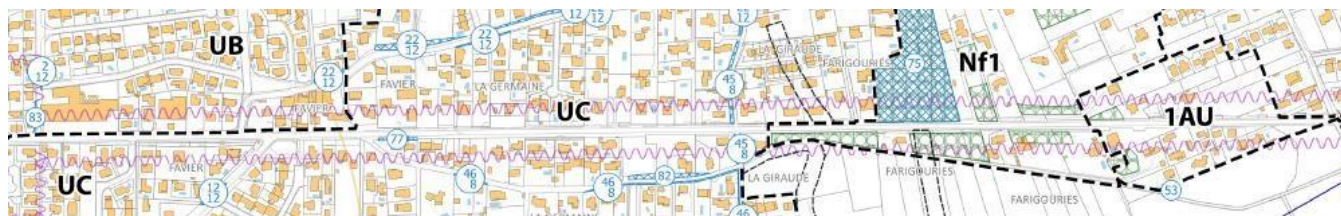
Extrait du PLU modifié



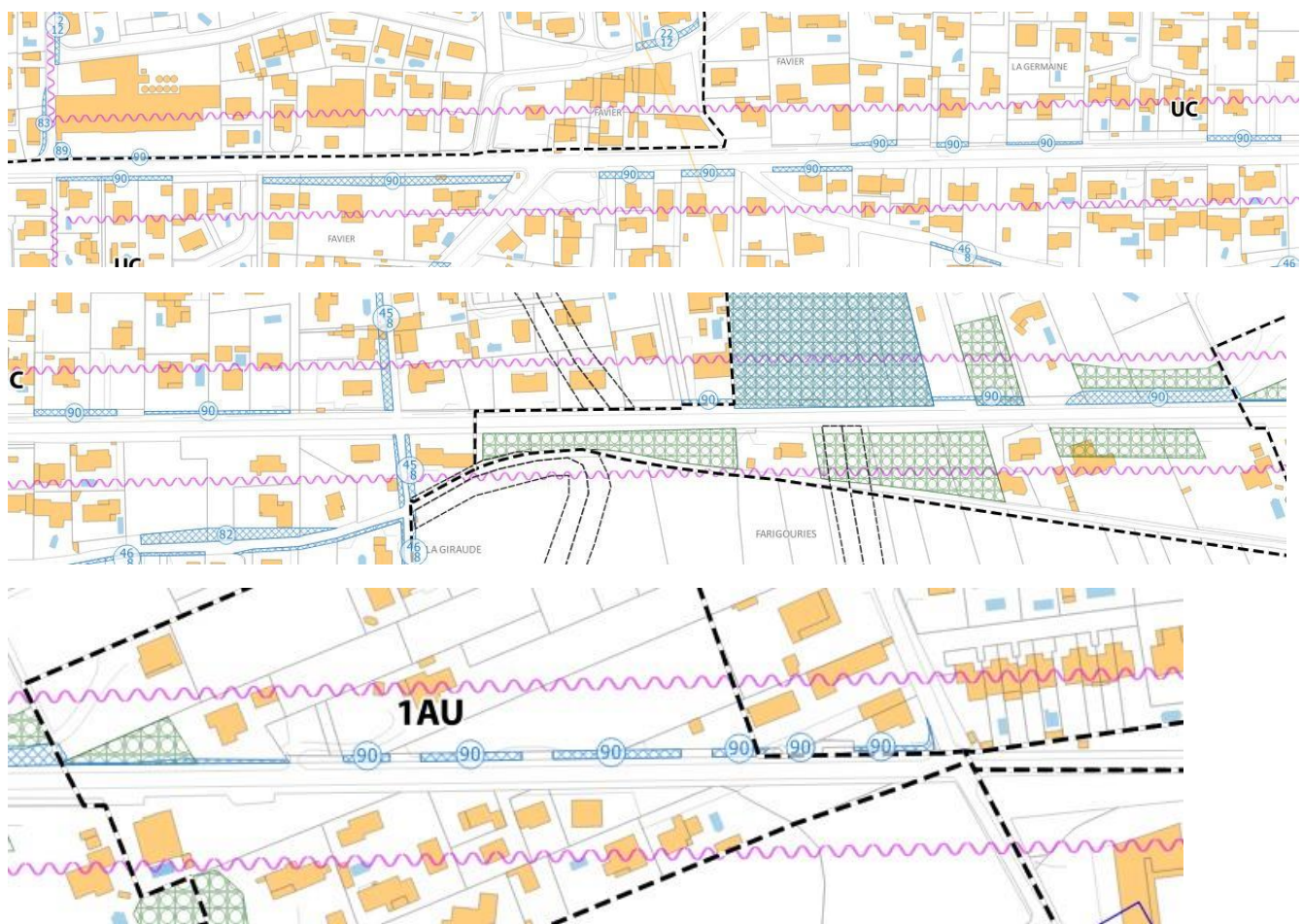
Création de l'ER N°90 pour l'aménagement d'un cheminement doux le long de l'avenue Général de Gaulle

La commune souhaite aménager un cheminement doux pour piétons et cycles, le long de la clôture et du bâti, de l'avenue du Général de Gaulle. Cet ER s'étend de la coopérative viticole jusqu'au rond-point de l'école élémentaire de la Pomme de Pin sur une largeur comprise entre 1m et 4m.

Extrait du PLU en vigueur



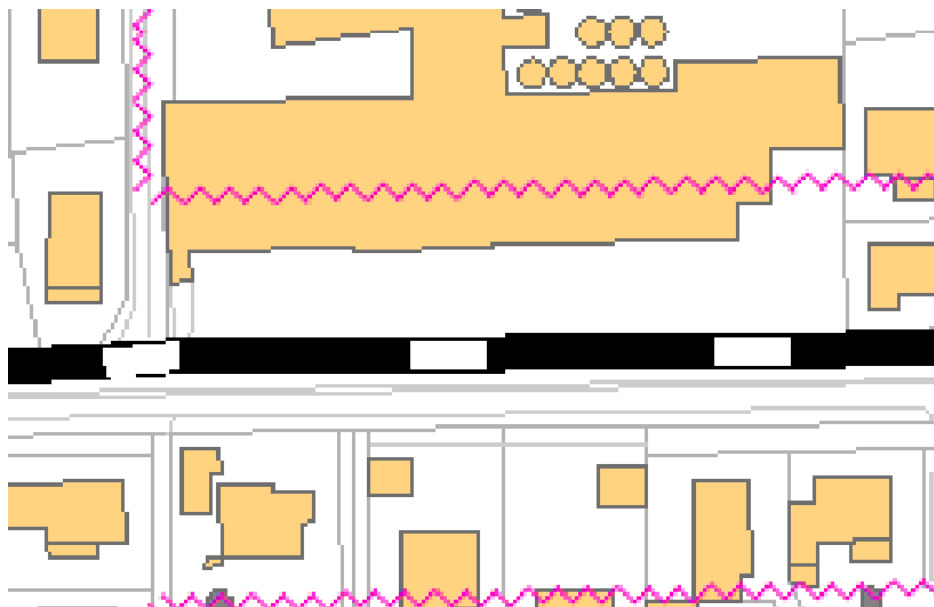
Extrait du PLU modifié



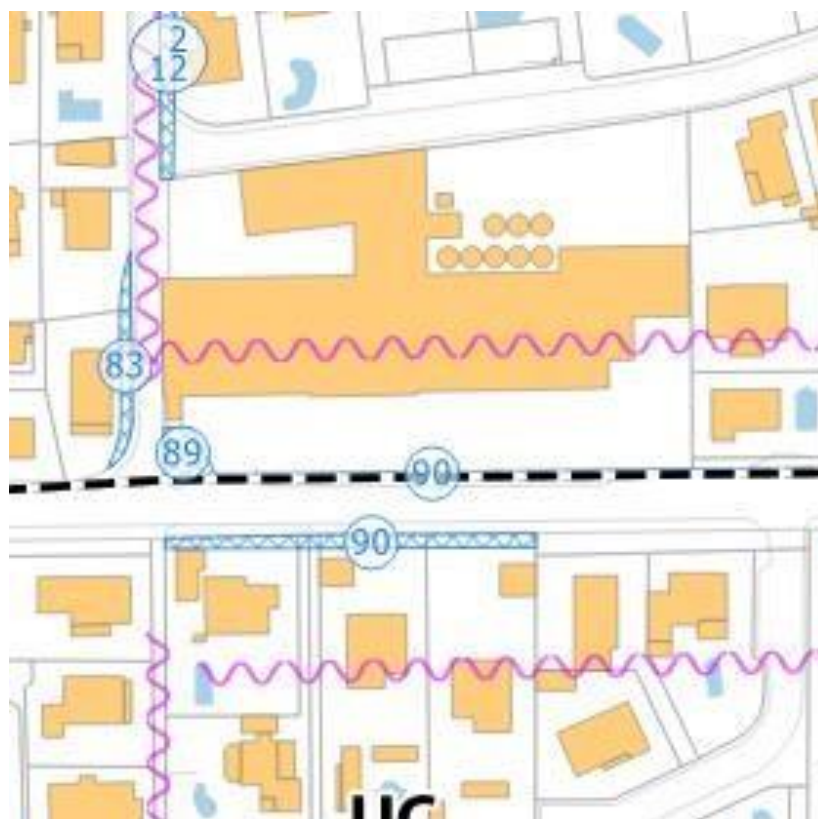
Création de l'ER N°89 pour l'élargissement du carrefour et la protection du petit patrimoine

La commune souhaite élargir le carrefour, situé entre l'Avenue Général de Gaulle et le sud de l'avenue Jean Moulin, afin de faciliter la manœuvre des bus. Cet ER permet également la récupération du calvaire afin de protéger ce patrimoine.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



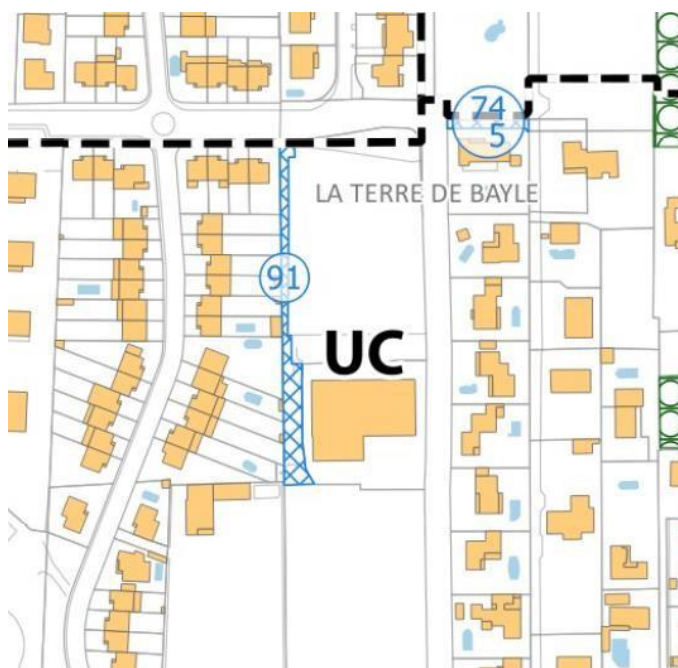
Création de l'ER N°91 pour l'aménagement d'un cheminement doux au cœur de l'écoquartier Saint Exupéry

La commune souhaite aménager un cheminement doux pour piétons et cycles, au cœur de l'écoquartier situé sur le site de l'école Saint-Exupéry. Ce cheminement doux débouchera sur l'Avenue Saint-Exupéry (partie située au Nord de l'écoquartier).

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



3.2.2 Les emplacements réservés (ER) à modifier

Modification de l'ER N°46 pour l'élargissement et l'aménagement du chemin de Favier à la Pomme de Pin

L'ER 46 du PLU en vigueur prévoit l'aménagement du chemin de Favier à la Pomme de Pin sur sa partie sud. La commune souhaite compléter cet ER via l'aménagement et l'élargissement du chemin sur une portion au Nord du chemin qui constitue l'ER N°82.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



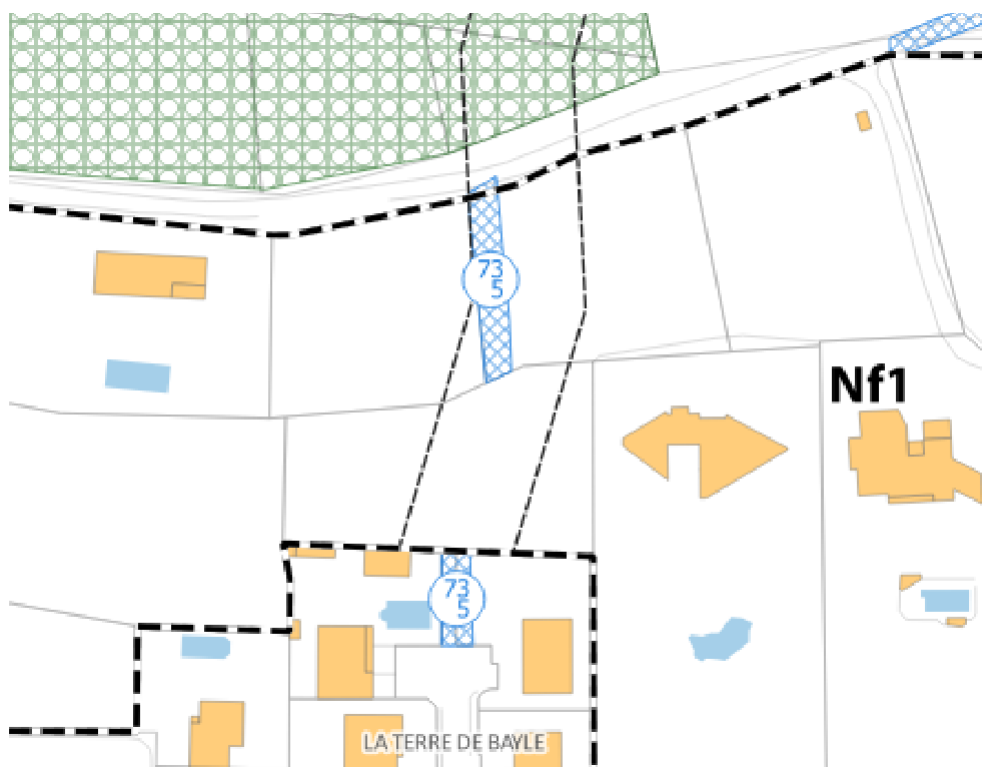
Modification de l'ER N°73 pour la création d'une nouvelle voie - lotissement La terre de Bayle

L'emplacement réservé n°73 au bénéfice de la commune et destiné à la création d'une nouvelle voie au niveau du lotissement la terre de Bayle au chemin du Castelas doit être supprimé sur la parcelle AE 119 qui est une propriété communale.

Extrait du PLU en vigueur



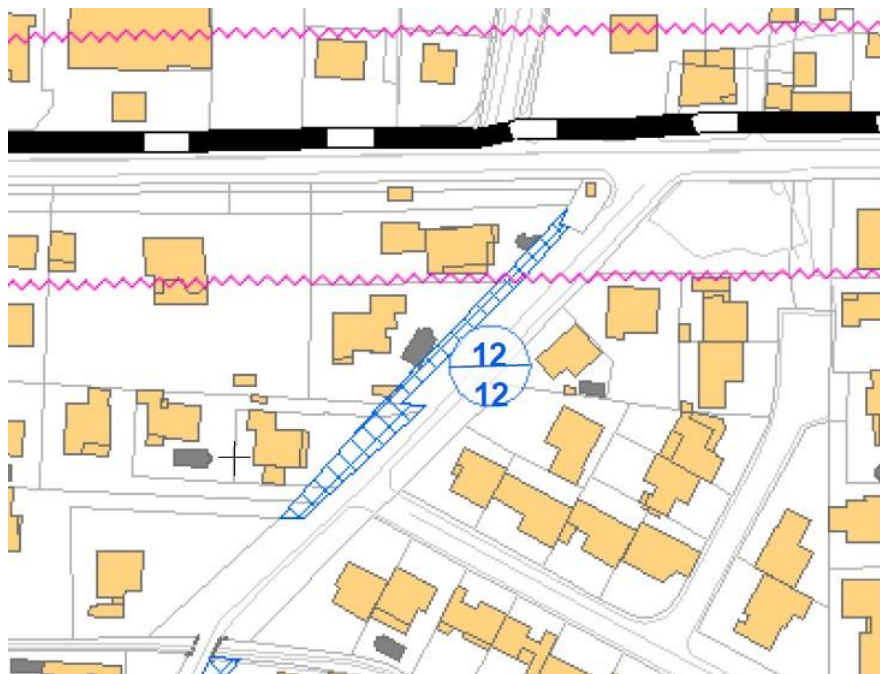
Extrait du PLU modifié



Modification de l'ER N°12 pour l'aménagement du chemin des Tèses

L'emplacement réservé n°12 du PLU en vigueur est destiné à l'aménagement du chemin des Tèses. Il doit être supprimé sur les parcelles AX66 et AX68.

Extrait du PLU en vigueur



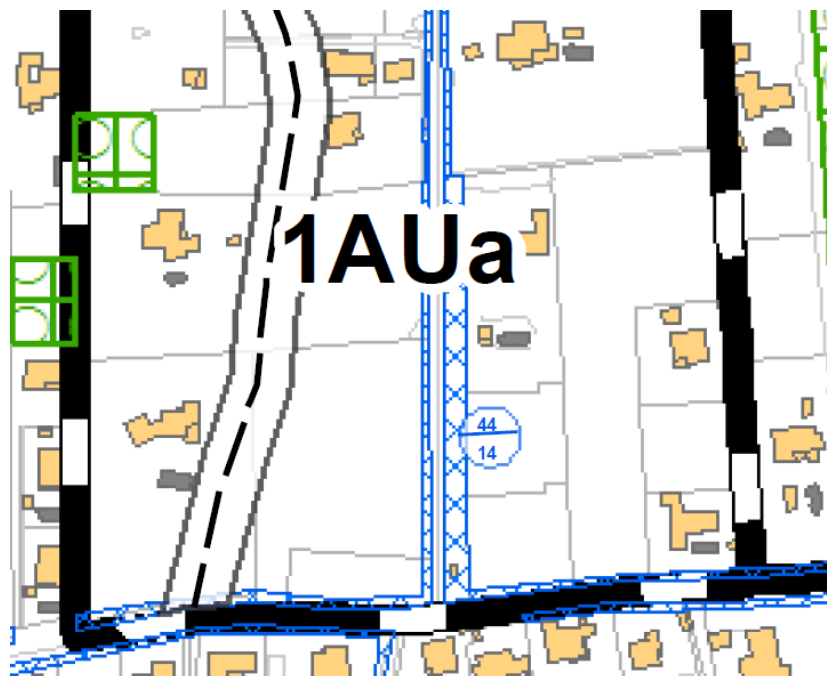
Extrait du PLU modifié



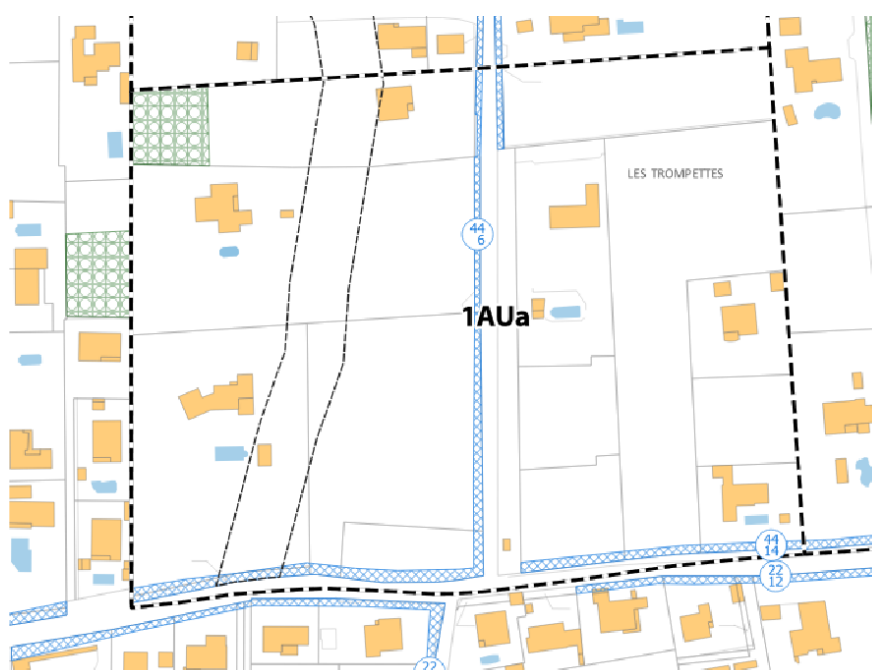
Modification de l'ER N°44 pour l'aménagement du chemin des Trompettes

L'emplacement réservé n°44, destiné à l'aménagement du chemin des Trompettes, doit être supprimé sur la parcelle AE177 qui est une propriété communale.

Extrait du PLU en vigueur



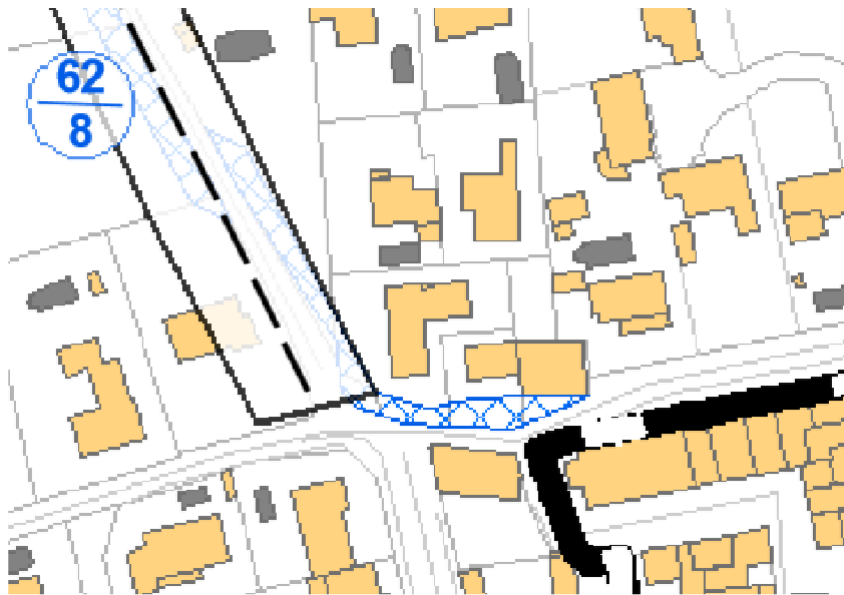
Extrait du PLU modifié



Modification de l'ER N°62 pour l'élargissement de la voie – Impasse des Perdrix

L'ER 62 du PLU en vigueur, situé aux Guigues à l'ouest de la commune, doit être supprimé sur la parcelle BA 537 qui est devenue propriété de la commune.

Extrait du PLU en vigueur



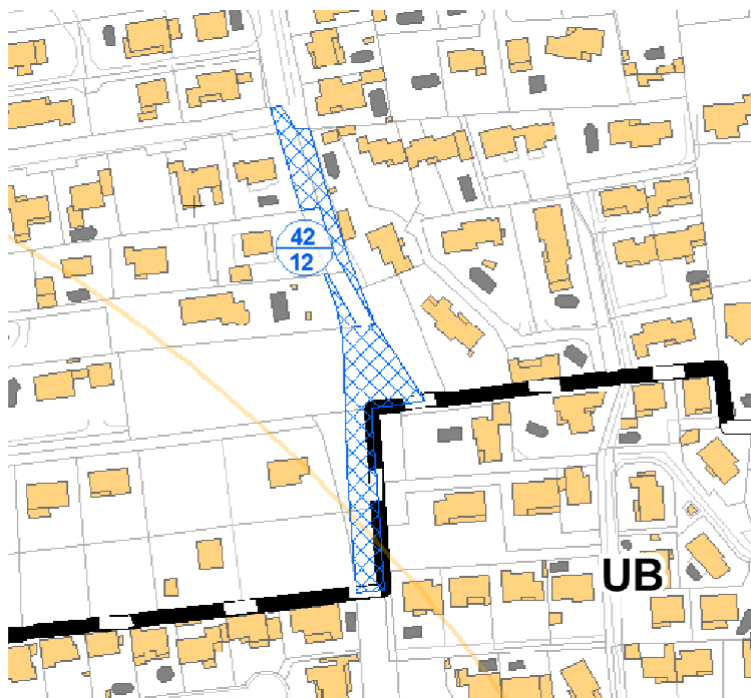
Extrait du PLU modifié



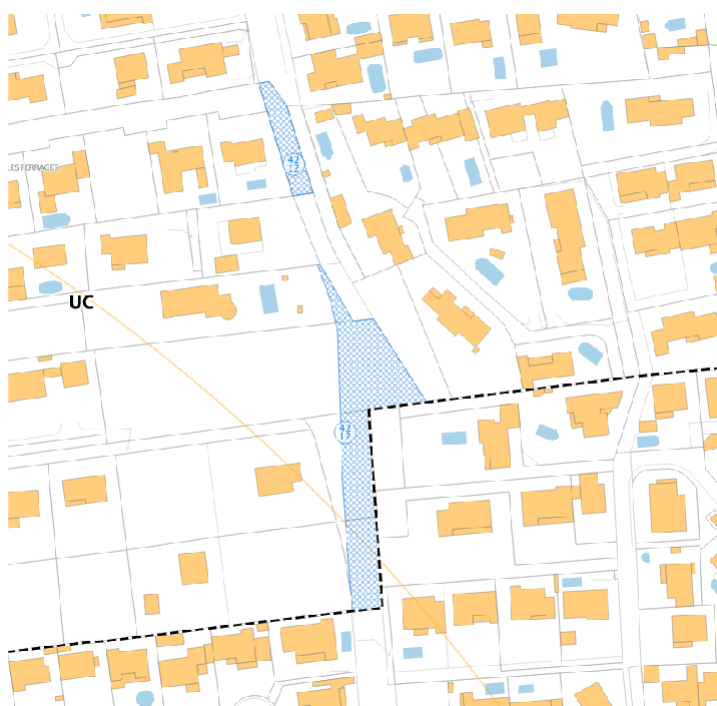
Modification de l'ER N°42 pour la création d'une voie – Secteur des Ferrages

L'ER 42 du PLU en vigueur, situé aux Ferrages à l'ouest de la commune, doit être supprimé sur la parcelle AD 696 acquise par la commune.

Extrait du PLU en vigueur



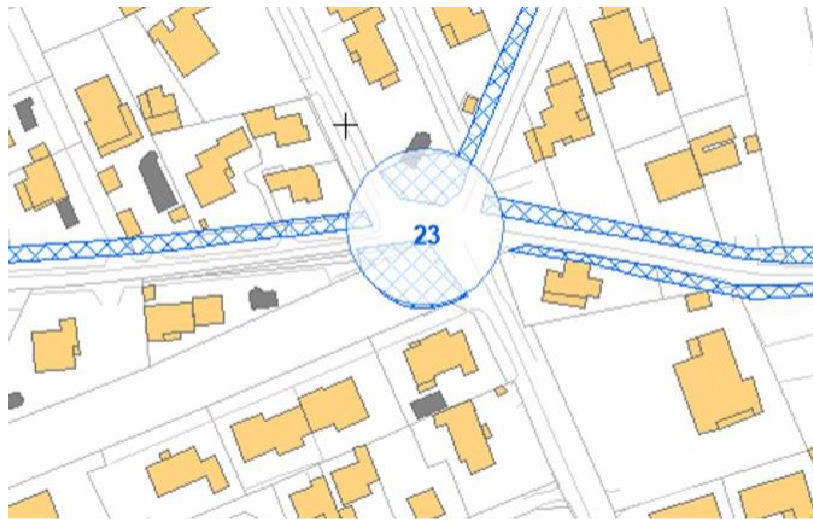
Extrait du PLU modifié



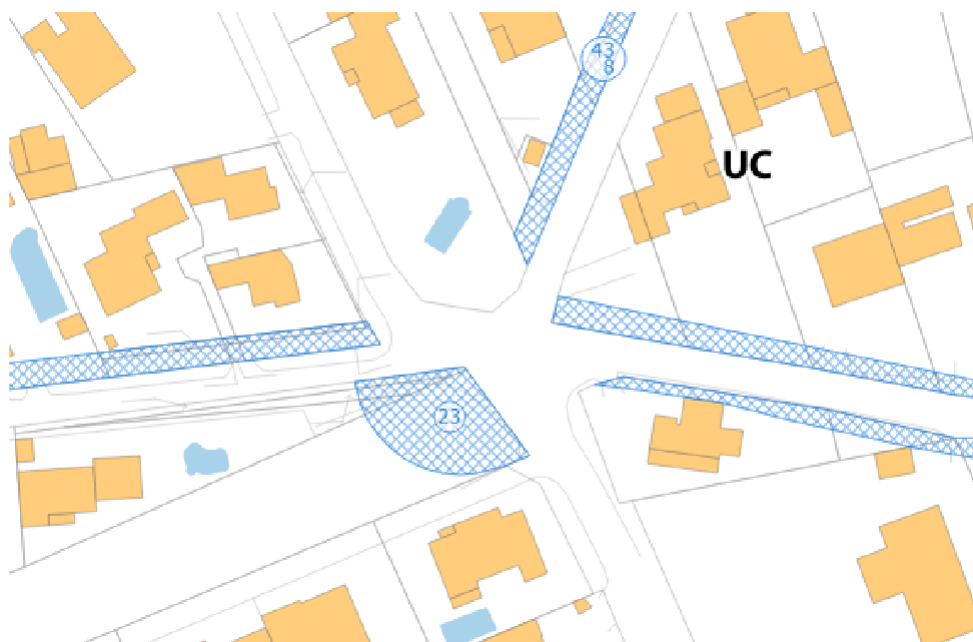
Modification de l'ER N°23

L'ER 23 du PLU en vigueur, situé dans le quartier de la Crémade au nord-est de la commune, est destiné à l'aménagement du carrefour de la RD19c. Une partie de l'ER doit être supprimée, il s'agit de la parcelle AH 737 qui est devenue propriété communale en 2020.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

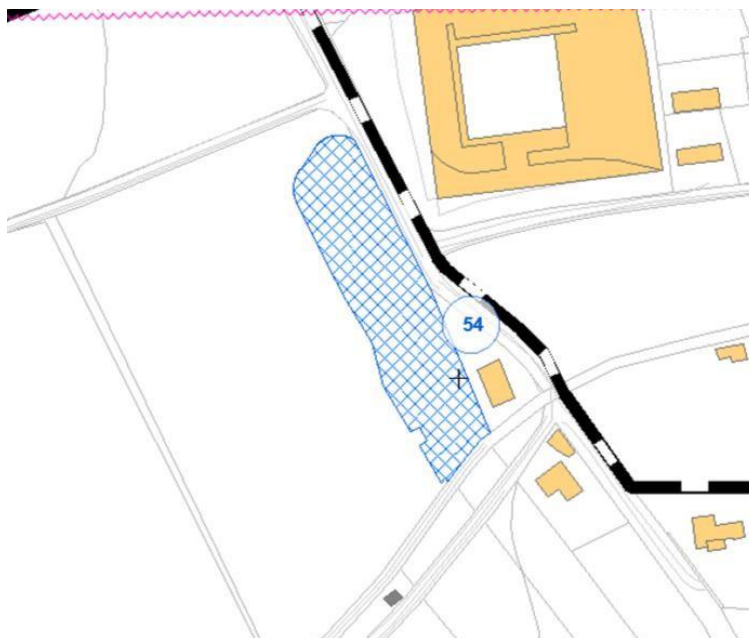


3.2.3 Les emplacements réservés à supprimer

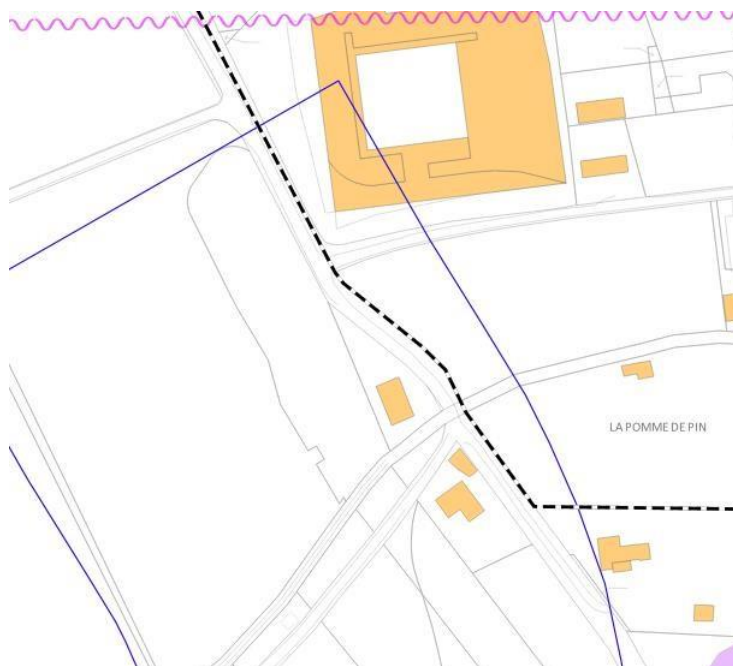
Suppression de l'ER N°54

L'emplacement réservé n°54, situé sous l'école de la pomme de pin au sud-est de la commune, doit être supprimé car il a fait l'objet début 2021 d'une acquisition par la commune.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



Suppression de l'ER N°99

L'emplacement réservé n°99, situé route de Saint-Chamas à la sortie ouest de la commune, doit être supprimé car il a déjà été acquis par le département.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



3.2.4 La mise à jour de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour en cohérence avec ces différentes modifications.

Extrait du PLU modifié

En jaune : dispositions ajoutées

En rouge : dispositions supprimées

I - VOIRIE

N°	DESTINATION	Localisation	Emprise	Bénéficiaire	Surface en m ²
2	Aménagement voie communale	Avenue René Cassin et avenue Jean Moulin	12m	Commune	
8	Création liaison piétonne	Entre futur parking et avenue Pasteur	3m	Commune	160
9	Création voirie d'accès	Entre futur parking et avenue Pasteur	10m	Commune	710
10	Aménagement voie communale	Ecole Paul Doumer	5m	Commune	300
11	Aménagement voie communale	Montée du Petit Mas	8m	Commune	100
12	Aménagement voie communale	Chemin des Tèses	12m	Commune	
13	Aménagement voie communale	Chemin du Pavillon	8m	Commune	1 000
14	Aménagement voie communale	Avenue du pavillon	10m	Commune	
16	Aménagement RD113	Quartier des Gramenières	20m	Département	1 660
18	Aménagement RD113	Quartier des Craus	40m	Département	36 000
22	Aménagement RD19c	Route des Perussiers, route de l'Amelau	12m	Commune	6 000
23	Aménagement carrefour RD19c	Quartier de la Crémade	12m	Commune	500
24	Aménagement RD19c	Route des oliviers	12m	Commune	2000

28	Aménagement voie communale	Chemin des Emeries	10m	Commune	
29	Aménagement voie communale	Chemin du Grand Jas	10m	Commune	
30	Aménagement croisement voie communale et espace piéton	Montée des Vignons / Rue Félix Faure		Commune	118
40	Création voie de desserte sud	Grand Moulin	12m	Commune	11 000
42	Création voie communale	Liaison chemin du Serpollet à la route des Perussiers	12m	Commune	1 885
43	Aménagement voie communale	Chemin de la Crémades	8m	Commune	588
44	Aménagement voie communale	Chemin des Trompettes	6/8/14 m	Commune	3 430
45	Aménagement voie communale	Chemin de la Giraude	8m	Commune	550
46	Aménagement voie communale	Chemin de Favier à la Pomme de Pin	8m	Commune	600
47	Aménagement voie communale	La Germaine / la Giraude	8m	Commune	
49	Aménagement voie communale	Carraire des cremades	10m	Commune	1 700
50	Aménagement et création voie communale	Rue des Sourtins	8m	Commune	
57	Création voie communale	Chemin du Castelas	4m	Commune	1 600
58	Aménagement voie communale	Chemin du Castelas	6m	Commune	1 600
60	Aménagement chemin	Chemins de la Gueirarde et des Craus	6m	Commune	
61	Aménagement chemin	Chemin des Guigues	8m	Commune	260
62	Aménagement chemin	Chemin des perdrix aux Guigues	8m	Commune	780
73	Création voie nouvelle	Du lotissement la terre de bayle au chemin du Castelas	5m	Commune	400
74	Tronçon voie nouvelle	Accès au lotissement des	5m	Commune	260

		genêts			
76	Elargissement et aménagement voie communale	Route des Oliviers (partie Nord)	2 à 4m	Commune	
77	Elargissement voie communale	Avenue Général de Gaulle		Commune	
78	Bouclage à sens unique	Quartier des Bons Enfants	5m	Commune	
81	Elargissement et aménagement voie communale	Chemin des Bons Enfants	3m	Commune	
83	Elargissement voie communale	Avenue Jean Moulin		Commune	
84	Elargissement et aménagement voie communale	Route des Oliviers (partie Ouest)	3m	Commune	
85	Elargissement et aménagement voie communale	Route des Oliviers (partie Est)	3m	Commune	
87	Aménagement d'un carrefour	Rue Victorin Lavison et avenue René Seyssaud		Commune	
89	Elargissement carrefour et protection du petit patrimoine	Sud avenue Jean Moulin		Commune	
90	Aménagement d'un cheminement doux	Avenue Général de Gaulle	1 à 4m	Commune	
91	Aménagement d'un cheminement doux	Ecoquartier Saint-Exupéry		Commune	
99	Elargissement de la voie	Route de Saint-Chamas		Commune	

II - AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	DESTINATION	Localisation	Bénéficiaire	Surface en m²
52	Aménagement urbain	Rue de Jonquièrre et Victor Hugo	Commune	150
53	Création aire de retournement	Chemin de Favier à la Pomme de Pin	Commune	175
54	Aire de stationnement - Création d'un parking- relais	Entre déviation et nouveau groupe scolaire	Commune	2 842
69	Extension de la Maison deretraite	Grand Moulin	Commune	9 000
68	Création d'un bassin de rétention et/ou station d'épuration	Les Cavillières	Commune	12 0002
75	Création d'un parc et d'équipements réseaux	Secteur des Farigouries	Commune	
79	Aménagement d'un réseau des eaux pluviales	Entre l'avenue René Cassin et l'avenue du Général de Gaulle	Commune	
80	Aménagement d'un réseau des eaux pluviales	Entre le chemin du Grand Jas et la voie de desserte du lotissement la Vigne Mère	Commune	
86	Aménagement d'un bassin d'orage	Quartier des Barrales	Commune	
88	Aménagement d'un parc public	Secteur Résidence les Jardins de Saint-Marc	Commune	

3.3. La délimitation d'une marge de recul de part et d'autre de la D10

La D10 qui traverse la commune de La Fare est classée comme « déviation ». A ce titre L'article L111-6 du code de l'urbanisme s'impose le long de cette voie. Les marges de recul n'étaient pas reportées sur le plan de zonage du PLU. Ainsi, dans le cadre de la présente modification les marges de recul qui s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la D10 ont été reportées sur le plan de zonage.

Pour rappel. Art L111-6 du Code de l'Urbanisme

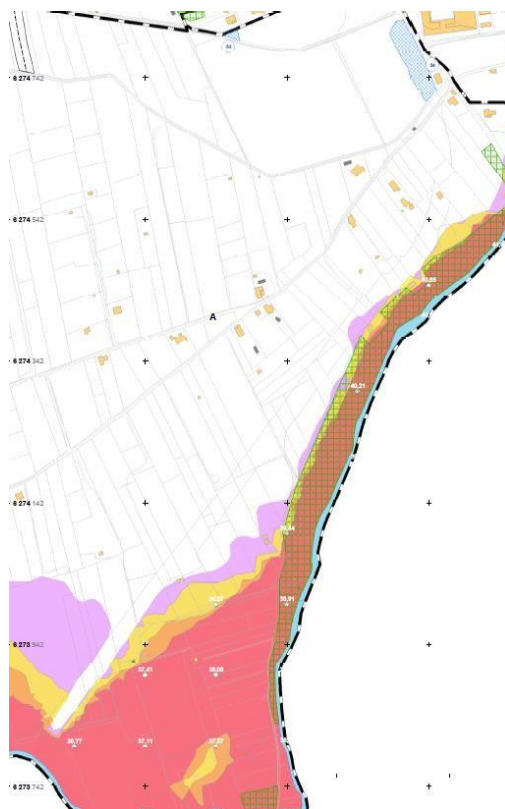
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

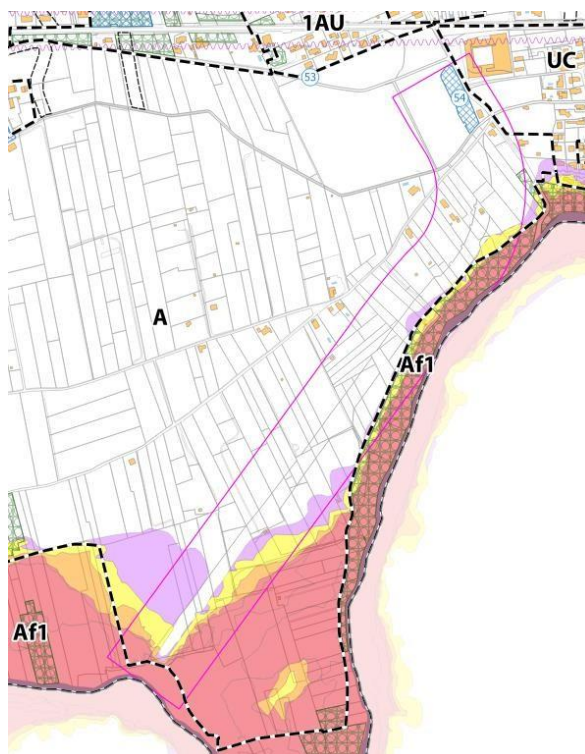
Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public. »

Extrait du PLU en vigueur



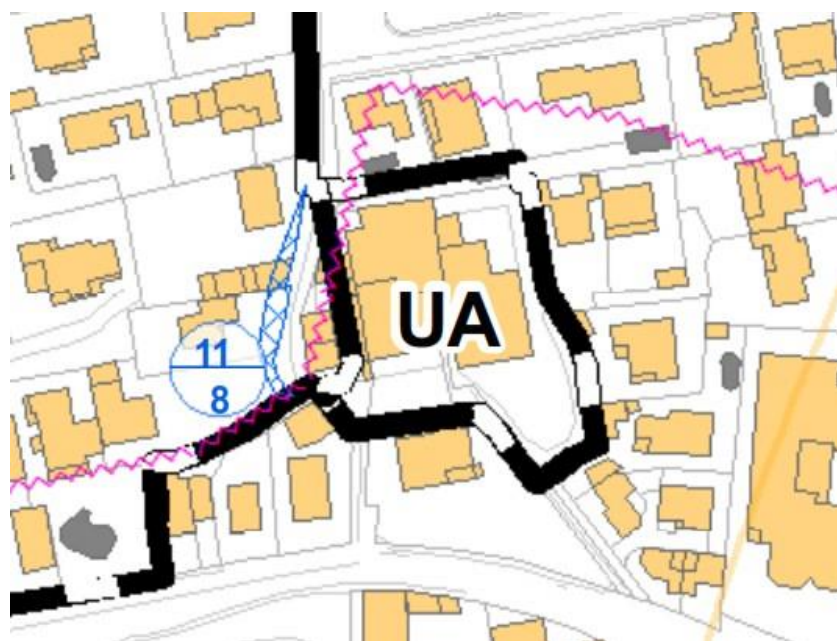
Extrait du PLU modifié



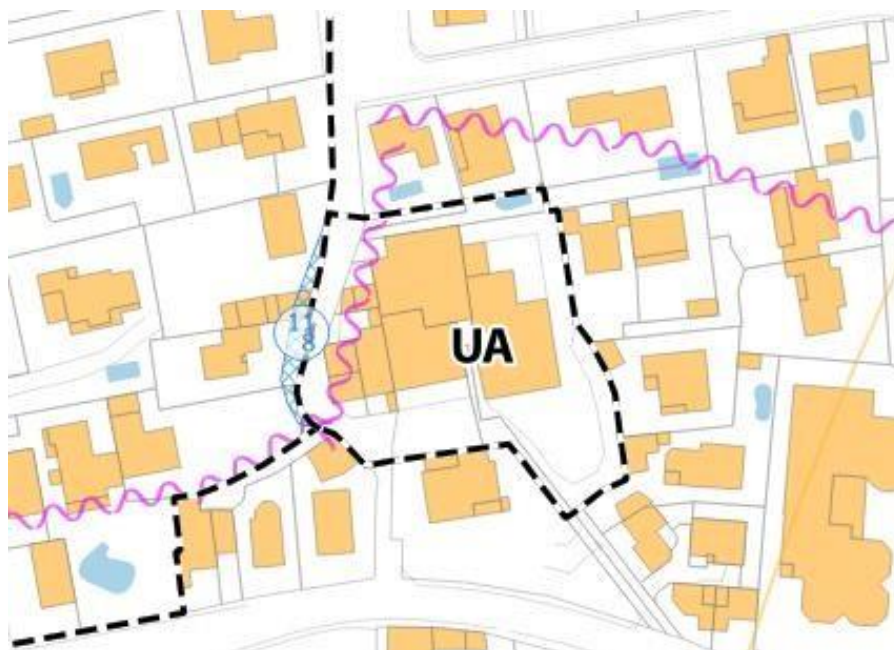
3.4 La rectification d'une erreur matérielle de zonage

La présente modification permet de rectifier une erreur matérielle de zonage concernant un trait qui a été déplacé entre deux modifications au niveau des parcelles 36 et 37, entre la zone UA et la zone UC.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



4. Mise à jour de la liste et du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La liste des Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU en vigueur date de mars 2001. A partir de cette liste des SUP, le plan des SUP localise l'ensemble des servitudes impactant le territoire communal.

Depuis mars 2001, la liste des SUP a été mise à jour par les services de l'Etat. Ainsi, les annexes du PLU ont été modifiées :

- Suppression de l'ancienne liste des SUP (mars 2001) et remplacement par la liste des SUP en date du 01/10/2020 ;
- Actualisation du plan des SUP en cohérence.

Certaines données SUP sont dites « sensibles ». Elles ont donc été annexées au PLU non pas sur le plan général des SUP mais en pdf. Il s'agit :

- De la SUP I5 – Servitudes relatives aux canalisations de transport de produits chimiques : cette SUP n'a pu être reportée sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Toutefois un plan au format pdf a été annexé au dossier.
- Des SUP PT2 et PT3 – Servitudes relatives aux postes et télécommunications : ces SUP n'ont pu être reportées sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique car les données n'ont pas été fournies par le gestionnaire de la servitude.