

1. NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal du

PLU approuvé le : 12 juillet 2017

Modification n°1 approuvée le :



COMMUNE DE LORGUES

MODIFICATION N°1

SOMMAIRE

A – PREAMBULE.....	5
1. Les objets de la modification	7
2. La procédure	7
B – OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	9
1. Evolutions générales apportées au LLS	11
2. Repositionnement de l'emplacement réservé de mixité sociale MS02	17
3. Secteur d'activités, route de Carcès	26
4. Evolutions apportées au règlement	35
5. Evolutions apportées aux emplacements réservés	53
6. Evolutions apportées au zonage	56
C – CONCLUSION	63
1. Bilan des évolutions de surfaces	65
2. Compatibilité du projet de modification	66
3. Incidences du projet de modification sur l'environnement	67

A – Préambule

1. Les objets de la modification

La commune de Lorgues dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juillet 2017.

Depuis son approbation, la mise en œuvre du PLU a permis d'identifier des points du règlement nécessitant des précisions ou des adaptations mineures ainsi que la correction d'erreurs matérielles portant sur :

- l'article 2 de la zone N relatif aux conditions d'extension des habitations existantes ;
- les articles 9 et 13 relatifs à l'emprise au sol des constructions dans le secteur UDb ;
- l'article 11 de la zone 1AU qui fait mention d'une zone inexistante ;
- des évolutions et la correction d'erreurs graphiques sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

De plus, plusieurs activités (garage automobile, surface commerciale...) implantées à l'entrée de la commune, de part et d'autre de la RD 562, ont été classées dans la zone UD et le secteur UDa qui correspondent aux quartiers d'habitat limitrophes. Ce zonage ne permet pas de répondre aux besoins spécifiques des activités existantes (surfaces, prospects...). La modification vise ainsi à reconnaître également ce site regroupant des activités artisanales et commerciales à l'entrée Ouest du village (route de Carcès).

De plus, la coopérative de viticole située avenue des Quatre Pierres, en mauvais état, fait l'objet d'un projet remplacement par un bâtiment plus petit et plus fonctionnel, mieux adapté aux besoins actuels et futurs. Parallèlement, l'emplacement réservé de mixité sociale MS-02 défini au carrefour du boulevard Réal Calamar est fortement impacté par la zone rouge du PPRI ce qui limite la faisabilité d'un projet de logements locatifs sociaux. La présente modification a

pour objectif de redéfinir le parti d'aménagement de cette entrée en inversant les deux sites de projet.

La présente modification n'a pour effet :

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

Il est rappelé que cette procédure respecte notamment les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

2. La procédure

La procédure de modification 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 Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Maire pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rendre son rapport.
- 4- Délibération d'approbation du Conseil Municipal sur le dossier de modification

B – Objets de la modification n°1 du PLU

1. Evolutions générales apportées aux logements locatifs sociaux (LLS)

1.1. L'exposé des motifs

Une obligation de production de logements sociaux imposée par le Code de la construction et de l'habitation

Les articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation imposent des obligations de production de logement social aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 dans l'unité urbaine de Paris) appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % (ou 20 %) des résidences principales.

Ce mécanisme prévu au III de l'article L. 302-5 du Code permet toutefois d'exempter de ces obligations les communes sur lesquelles le développement d'une offre locative sociale ne serait pas pertinente.

La mise en application du décret du 30 décembre 2019

Le décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixe la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022), dans lequel figure la commune de Lorgues.

De ce fait, la commune souhaite aujourd'hui lever ces contraintes qui bloquent parfois la réalisation de certains projets, notamment dans les espaces urbains du centre-ville.

1.2. Les corrections règlementaires

Modification de la servitude de la mixité sociale en zone UA

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié	Commentaires
Article DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE <u>Les outils au service de la mixité sociale</u> - Les servitudes de mixité sociale en application des articles L.151-15 et L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. ARTICLE DG 13 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE 13.1. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme Dans les zones UA, UB, UC et 1AU délimitées par le PLU, excepté pour les terrains concernés par les servitudes de mixité sociale définies au point 13.2, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes : - pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 50 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux. - pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 3 logements, il est exigé 30% de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux. Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.	Article DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONE ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE <u>Les outils au service de la mixité sociale</u> - Les servitudes de mixité sociale en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. ARTICLE DG 13 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE 13.1. Au titre de l'article L.151-15 ° du Code de l'urbanisme Dans les zones UB, UC et 1AU délimitées par le PLU, excepté pour les terrains concernés par les servitudes de mixité sociale définies au point 13.2, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes : - pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 50 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux. - pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 3 logements, il est exigé 30% de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux. Dans les zones UA délimitées par le PLU, excepté pour les terrains concernés par les servitudes de mixité sociale définies au point 13.2, toute opération de construction doit se conformer aux normes de production de logements locatifs sociaux suivantes : - pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de	<i>modification de la disposition au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme en zone UA</i>

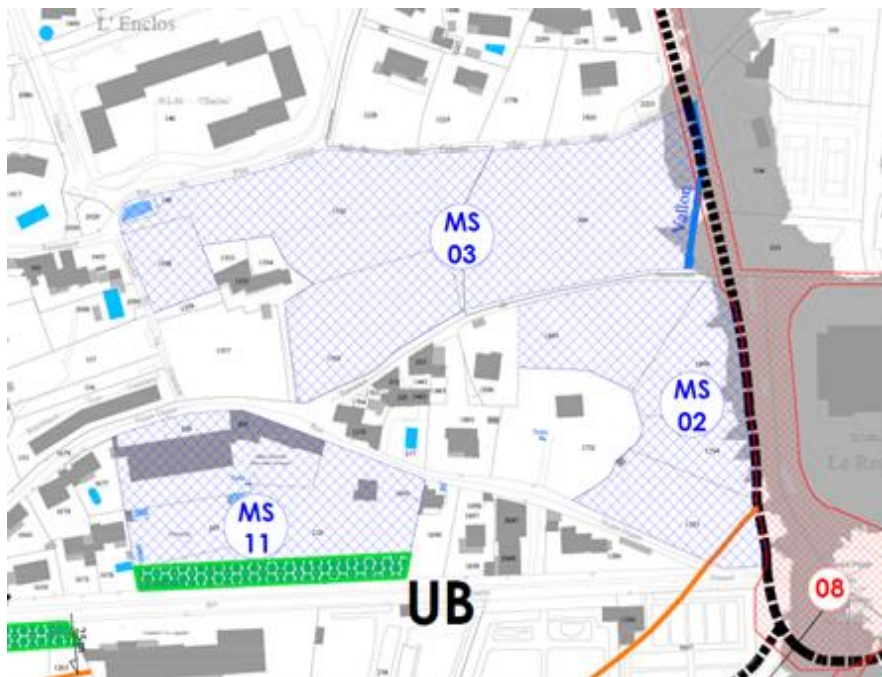
13.2. Au titre de l'article L.151-41 14° du Code de l'urbanisme Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques. La mise en œuvre de cette servitude s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L. 152-2 et L. 221-3 et suivants du Code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune. La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.	surface de plancher, il est exigé 50 % de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux. - pour tout programme de logements compris entre 300 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 6 logements, il est exigé 30% de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux. Pour le calcul du nombre de logements sociaux réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie. 13.2. Au titre de l'article L.151-41 14° du Code de l'urbanisme Aucune modification n'est apportée aux dispositions réglementaires du PLU en vigueur.	
---	---	--

Adaptation de l'Emplacement Réservé de Mixité Sociale n°3

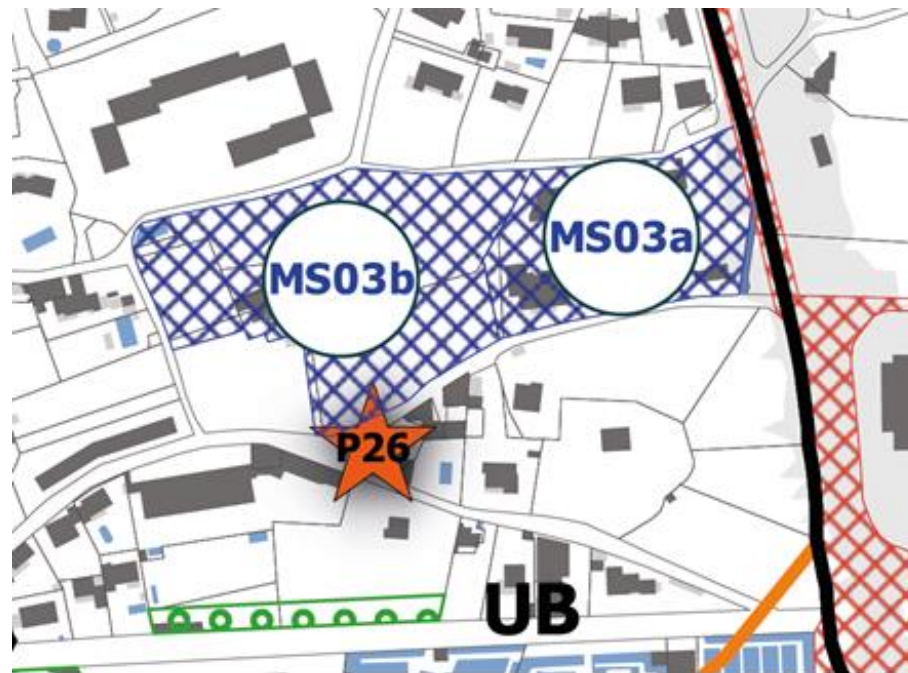
Afin de diversifier les typologies de logements sociaux produits sur la commune, la commune souhaite également modifier la répartition en logements locatifs sociaux au sein de cet emplacement réservé en y introduisant une partie d'accession.

Cet ERMS est pour cela scindé en deux ERMS :

- ERMS 3a : 75% de logements locatifs sociaux et 25% d'accession maitrisée à la propriété.
- ERMS 3b : maintien des 100% de logements locatifs sociaux.



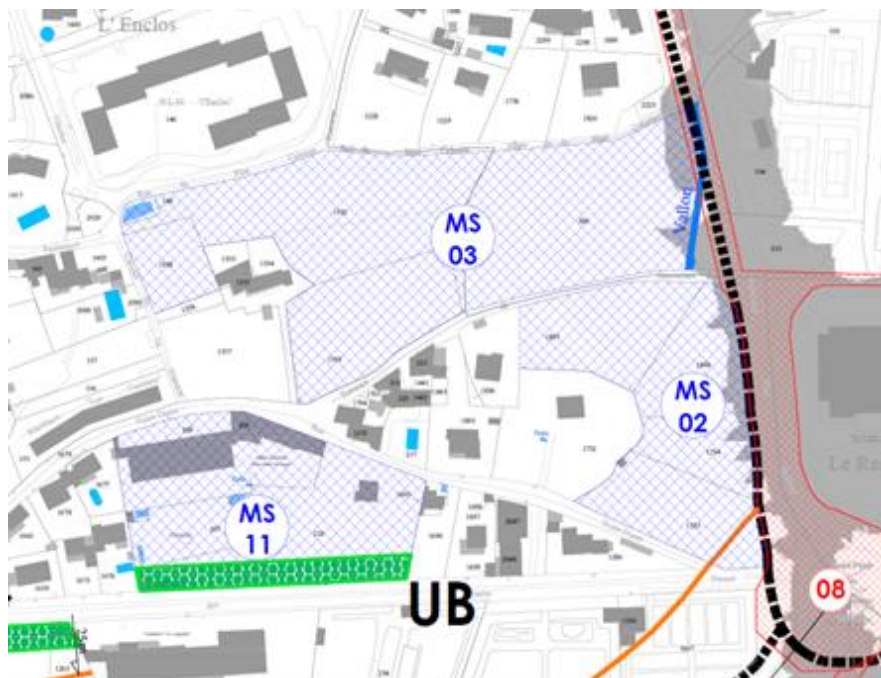
Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2017



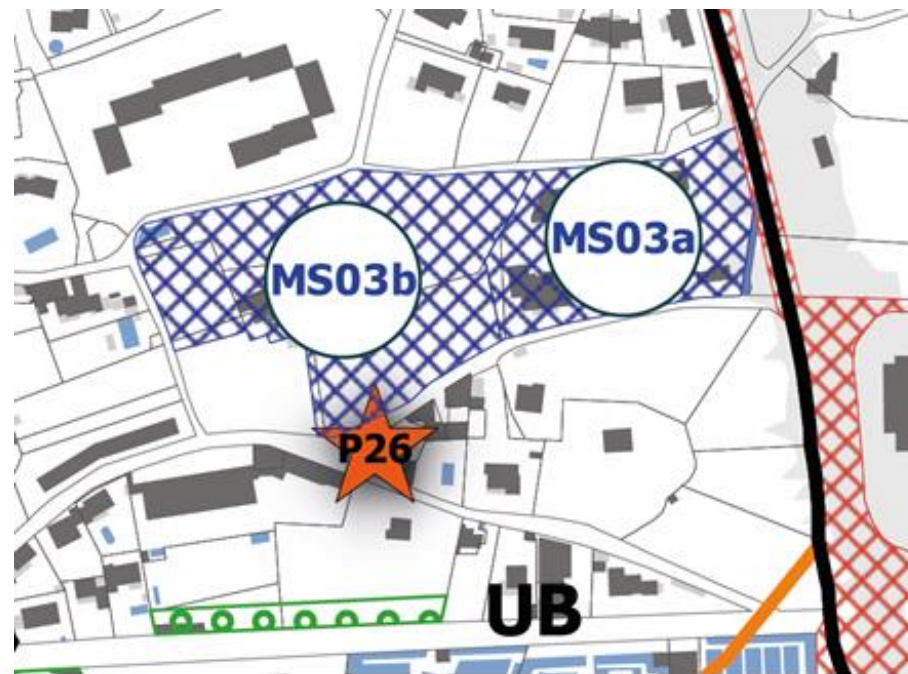
Extrait du plan de zonage modifié

Suppression de l'ERMS-11

L'Emplacement Réserve de Mixité sociale n°11, relatif à l'EHPAD Notre Dame, avait été instauré pour tenir compte d'un possible départ de l'EHPAD et permettre la production de logement social dans le cadre de sa reconversion. Ce départ n'étant plus prévu, cet ERMS n'a plus d'utilité et est susceptible de bloquer de possibles extensions du bâtiment. Il est donc supprimé.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2017



Extrait du plan de zonage modifié

Synthèse

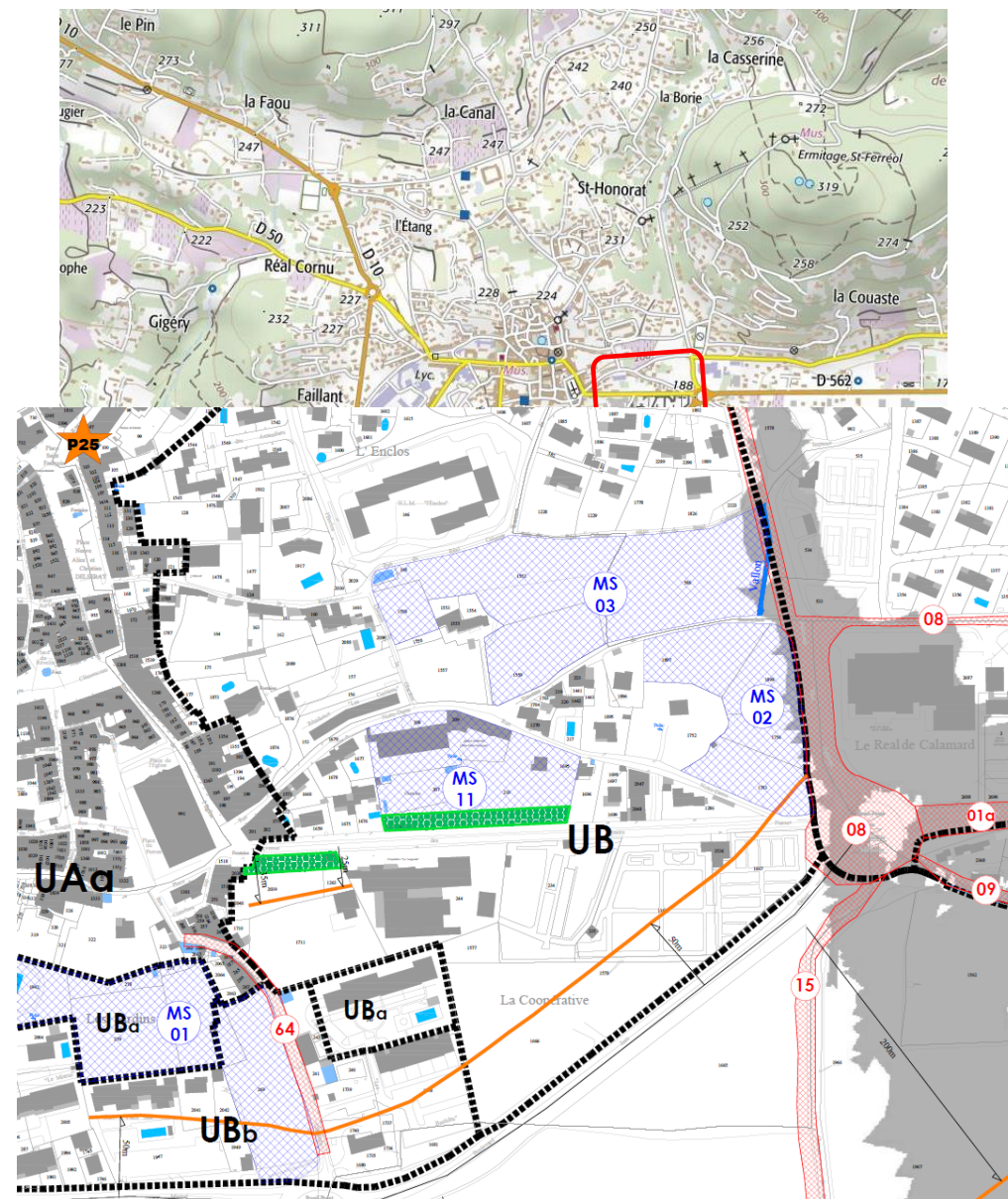
PLU approuvé le 12/07/2017				PLU modifié			
Liste des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 14° du Code de l'urbanisme				Liste des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 14° du Code de l'urbanisme			
N°	Zone du PLU	Localisation	Pourcentage de locatifs logements sociaux à réaliser	N°	Zone du PLU	Localisation	Pourcentage de locatifs logements sociaux à réaliser
MS-01	UBa-UBb	Les Jardins / Climènes	100%	MS-01	UBa-UBb	Les Jardins / Climènes	100%
MS-02	UB	Réal Calamar	50%	MS-02	UB	Chemin des Combes	100%
MS-03	UB	L'Enclos	100%	MS-03a	UB	L'Enclos Est	100%
MS-04	1AUa	L'Etang / Muscatelle	100%	MS-03b	UB	L'Enclos Ouest	75 % LLS + 25 % en accession maitrisée
MS-05	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%	MS-04	1AUa	L'Etang / Muscatelle	100%
MS-06	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%	MS-05	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-07	UB	Muscatelle	50%	MS-06	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-08	UB	L'Enclos	50%	MS-07	UB	Muscatelle	50%
MS-09	UB	Avenue de Toulon	50%	MS-08	UB	L'Enclos	50%
MS-11	UB	Notre-Dame	50%	MS-09	UB	Avenue de Toulon	50%
MS-12	UC	Saint-Lazare	100%	MS-11	UB	Notre-Dame	50%
				MS-12	UC	Saint-Lazare	100%

2. Repositionnement de l'emplacement réservé de mixité sociale MS02

2.1. L'exposé des motifs

Un secteur stratégique du confortement du village

Le secteur concerné s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine, à l'entrée Est du centre-village, le long de l'avenue des Quatre Pierres.



Un site aux sensibilités essentiellement paysagères et liées au risque inondation

La coopérative a été créée aux portes du centre historique de Lorgues, au pied de la Collégiale et jouxte le cimetière. Implantée sur plusieurs niveaux, elle est accessible à partir de l'avenue des Quatre Pierres où se situe le rez-de-chaussée (accès visiteurs...) tandis qu'en contre-bas a été aménagé un parking très utilisé par les lorguais.

Dans ce contexte, le clocher de la Collégiale est un repère visuel fort, du giratoire de la RD 562 à l'Est à l'avenue des Quatre Pierre ou encore depuis le parking de la coopérative. Cela a justifié l'inscription dans le périmètre de la ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) devenu Site Patrimonial Remarquable. Cela a également conduit à définir dans le PLU, pour les parties non encore aménagées ou identifiées pour un potentiel renouvellement urbain (emplacement réservé de mixité sociale MS11), une marge paysagère non constructible d'une largeur de 10 mètres le long de l'avenue afin de préserver la perspective sur ce patrimoine.

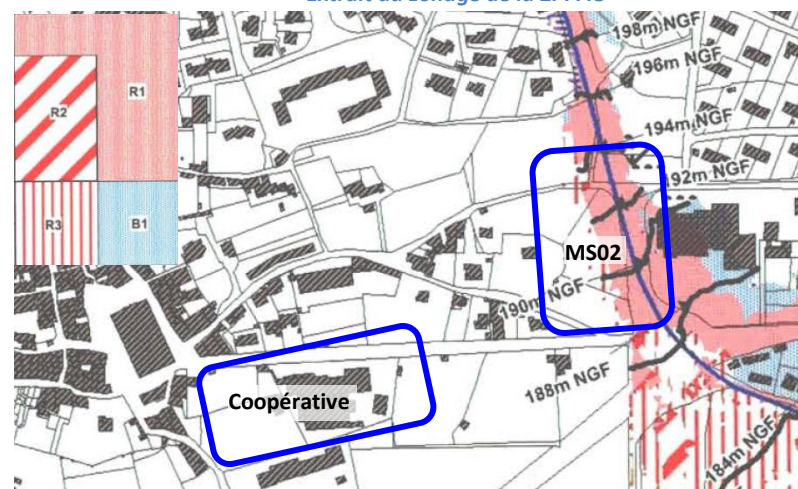
La coopérative n'est plus adaptée et présente des difficultés de fonctionnement. Vétuste, elle fait l'objet d'un projet de remplacement par un bâtiment plus petit et plus fonctionnel, mieux adapté aux besoins actuels et futurs. L'option retenue est de la déplacer sur un nouveau site mieux adapté en termes d'accessibilité et mobilisant une moindre surface. Compte tenu du fait que la cave coopérative revêt un caractère d'ICPE, le futur bâtiment respectera bien évidemment les normes imposées aux ICPE (notamment les prescriptions architecturales, environnementales et de voisinage).

L'emplacement réservé de mixité sociale MS02 a été positionné, dans le PLU en vigueur, à l'instar de la majorité des autres « servitudes » de mixité sociale, sur le pourtour immédiat du centre-ville, en couture urbaine entre le centre ancien et les quartiers d'extension plus récents. Situé le long du boulevard Réal Calamar, il est fortement impacté par la zone rouge du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), ce qui limite considérablement la faisabilité d'un projet de logements locatifs sociaux.

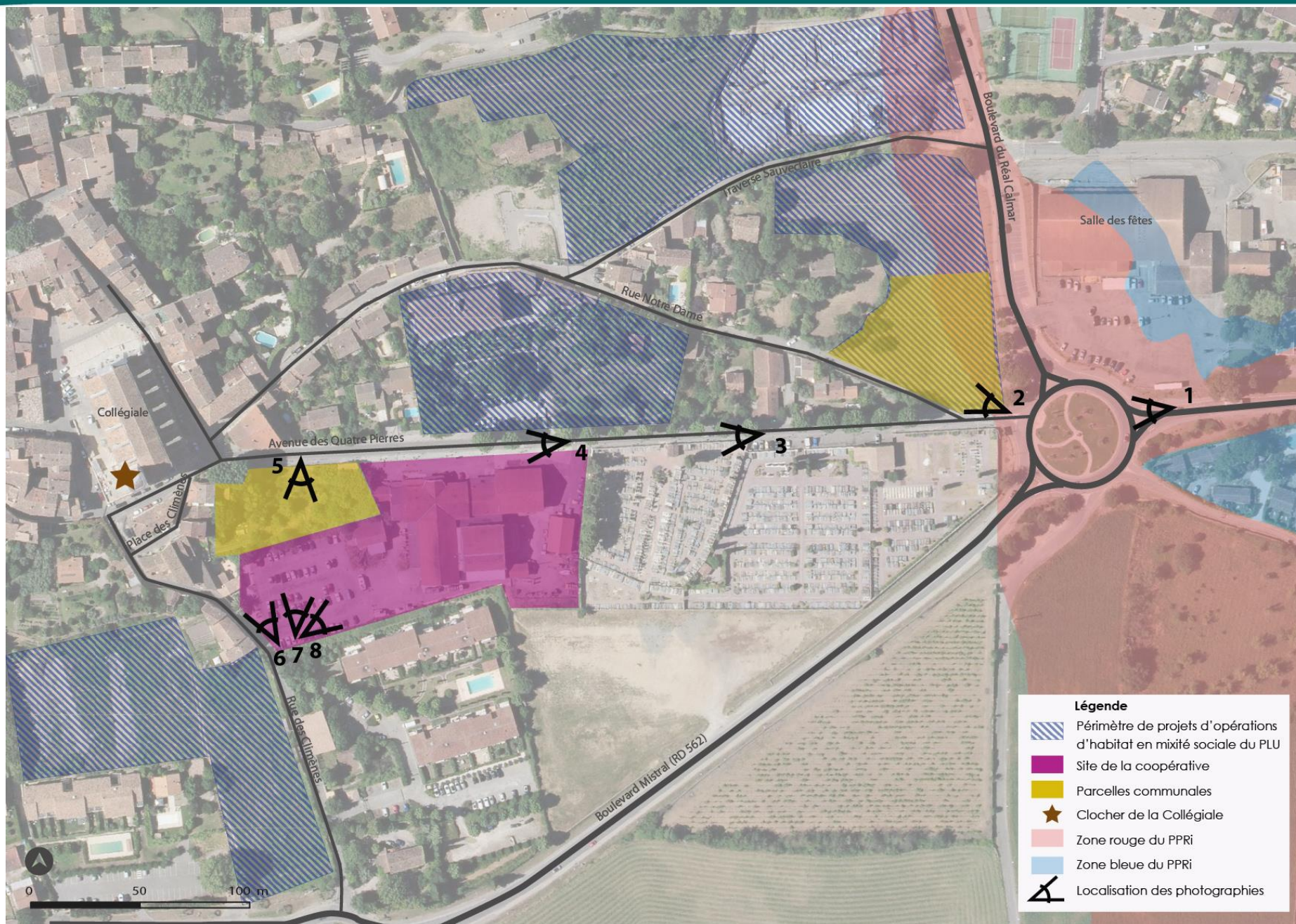
En outre, la commune a acquis les deux parcelles situées au carrefour du boulevard du Réal Calmar et de l'avenue des Quatre Pierre, à partir duquel la perspective sur la Collégiale est intéressante. Les deux autres parcelles sont en cours d'acquisition pour y positionner la nouvelle coopérative.



Extrait du zonage de la ZPPAU

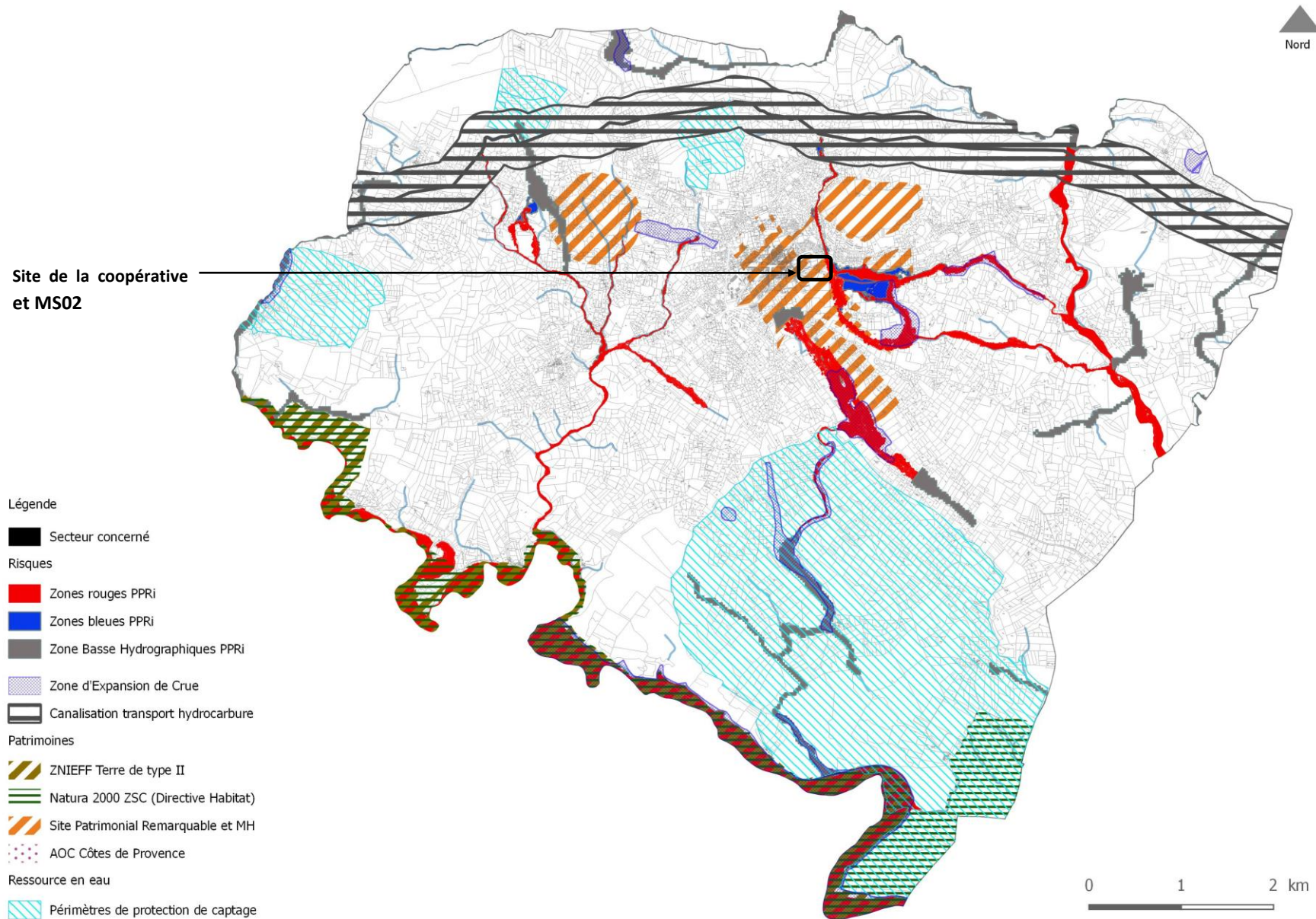


Extrait du zonage du PPRI



Etat initial du site



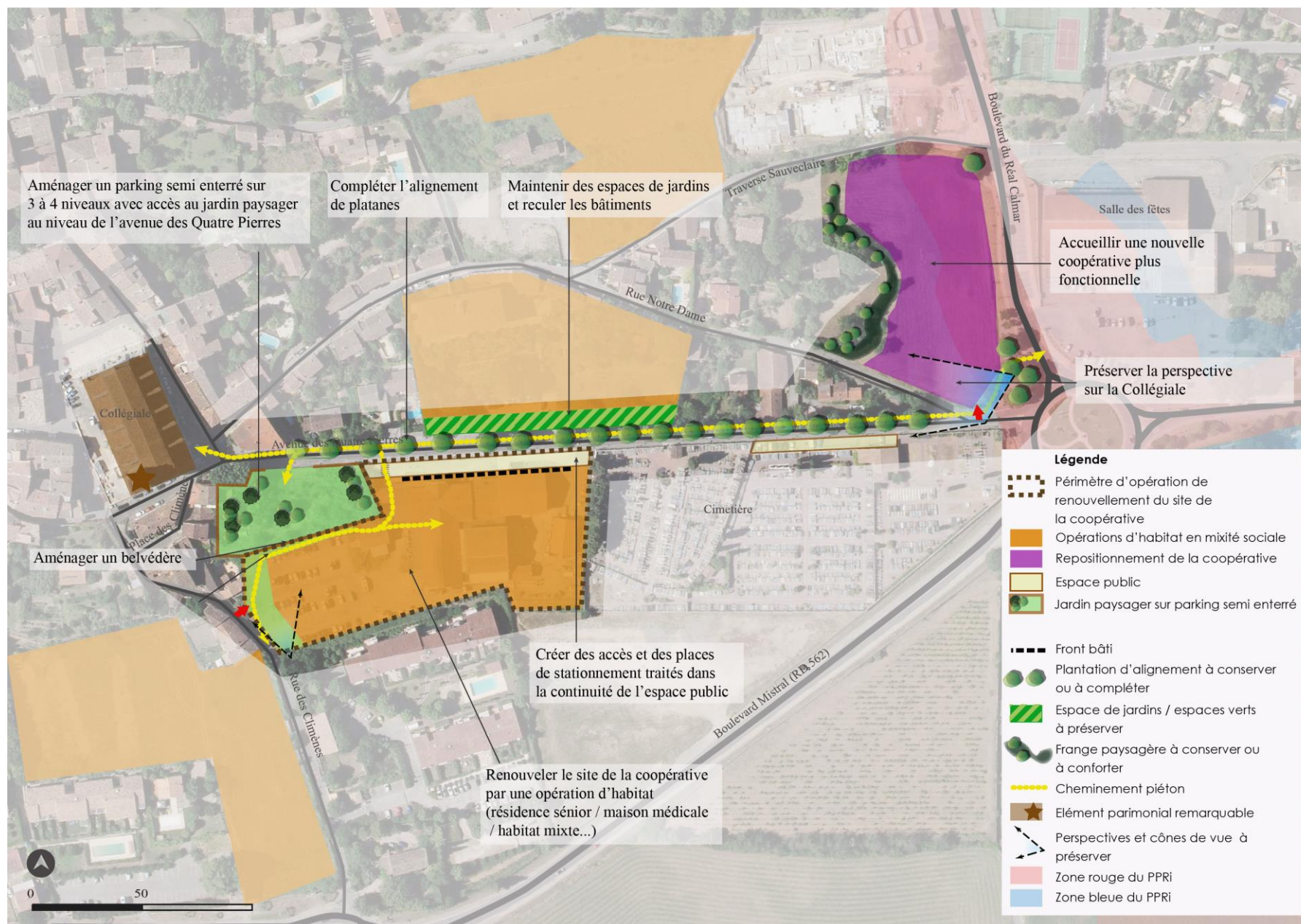


Localisation du site au regard des principales mesures environnementales

Un nouveau parti d'aménagement

Les enjeux évoqués ci-avant ont conduit à repenser l'organisation et la mise en valeur de l'entrée du centre-ville à partir de l'avenue des Quatre Pierres en :

- implantant une nouvelle coopérative plus moderne et fonctionnelle le long du boulevard du Réal Calmar ;
- envisageant le renouvellement du site de la coopérative par une opération visant à créer du logement libre de type intermédiaire et collectif, une résidence sénior et une maison médicale,
- développant l'offre de stationnement à proximité immédiate du centre-ville (le long de la nouvelle coopérative notamment par un parking belvédère et le long de l'avenue au pied des immeubles) et en aménageant un espace public,
- développant un maillage de cheminements doux reliant les différents espaces.



2.2. Les corrections réglementaires

L'actuel emplacement réservé de mixité sociale n°2 est donc supprimé afin de ne pas bloquer la réalisation de la nouvelle coopérative viticole.

En compensation, un nouvel ERMS n°02 est créé au Sud-Ouest du village, sur un ensemble de terrains non bâtis et contigus, d'une superficie de **19 396 m²**.

Ce nouvel emplacement réservé MS02 est classé en UD dans le PLU approuvé. Afin de faciliter la réalisation d'une opération suffisamment dense dans ce secteur :

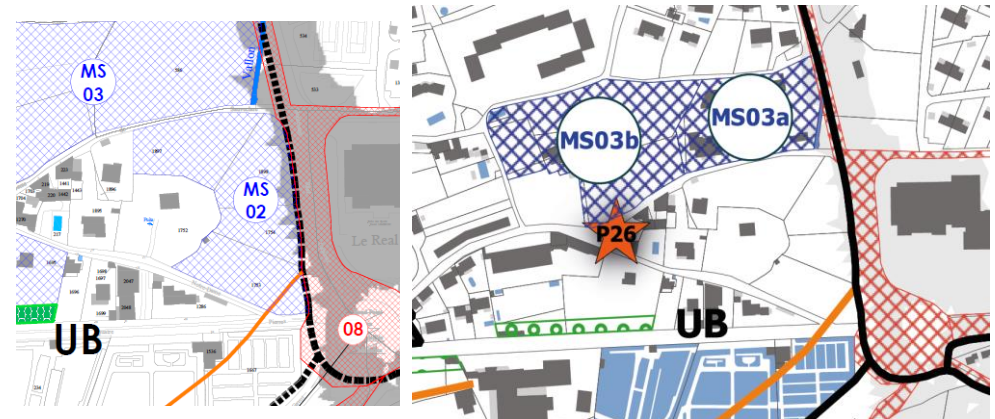
- les parcelles concernées par l'ERMS 02 sont reclassées dans la zone UB dans laquelle l'habitat intermédiaire et le collectif sont autorisés ;
- une servitude d'attente de projet est mise en œuvre afin de veiller à ce qu'un projet d'ensemble cohérent soit mis en œuvre.

La part du logement social de cet ER est augmentée à 100 %.

Le tableau listant l'ensemble des ERMS est mis à jour en conséquence :

N°	Zone du PLU	Localisation	Pourcentage de logements sociaux à réaliser
MS-01	UBa-UBb	Les Jardins / Climènes	100%
MS-02	UB	~~Chemin des Combes Réal Calamar~~	~~50% 100%~~
MS-03a	UB	L'Enclos Est	100 %
MS-03b	UB	L'Enclos Ouest	75 % LLS + 25 en accession maîtrisée
MS-04	1AUa	L'Etang / Muscatelle	100%
MS-05	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-06	1AUa	L'Etang / Muscatelle	50%
MS-07	UB	Muscatelle	50%
MS-08	UB	L'Enclos	50%
MS-09	UB	Avenue de Toulon	50%
~~MS-11~~	~~UB~~	~~Notre-Dame~~	~~50%~~
MS-12	UC	Saint-Lazare	100%

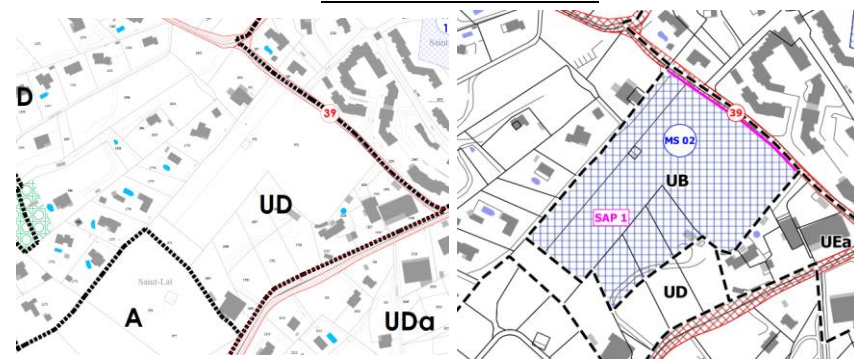
Ancienne servitude MS02



Extrait de zonage du PLU approuvé en 2017

Extrait de zonage du PLU modifié

Nouvelle servitude MS02



Extrait de zonage du PLU approuvé en 2017

Extrait de zonage du PLU modifié

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié	Commentaires								
	<u>ARTICLE DG18 – SERVITUDE D’ATTENTE DE PROJET</u> L’article L. 151-41 du Code de l’Urbanisme dispose que : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. » Plusieurs servitudes d’attente de projet sont identifiées sur le document graphique : <table><tr><th>Numéro de la servitude</th><th>Justifications de la servitude</th><th>Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions</th><th>Bénéficiaire</th></tr><tr><td>SAP 1</td><td>Servitude mise en œuvre dans l’attente de la mise en œuvre de l’ERMS-02.</td><td>Réhabilitation, restauration, changement de destination, extensions de 20 m² de surface de plancher uniquement autorisées.</td><td>Commune</td></tr></table>	Numéro de la servitude	Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire	SAP 1	Servitude mise en œuvre dans l’attente de la mise en œuvre de l’ERMS-02.	Réhabilitation, restauration, changement de destination, extensions de 20 m² de surface de plancher uniquement autorisées.	Commune	<i>Création de l'article DG18 réglementant la servitude d'attente de projet</i>
Numéro de la servitude	Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire							
SAP 1	Servitude mise en œuvre dans l’attente de la mise en œuvre de l’ERMS-02.	Réhabilitation, restauration, changement de destination, extensions de 20 m² de surface de plancher uniquement autorisées.	Commune							

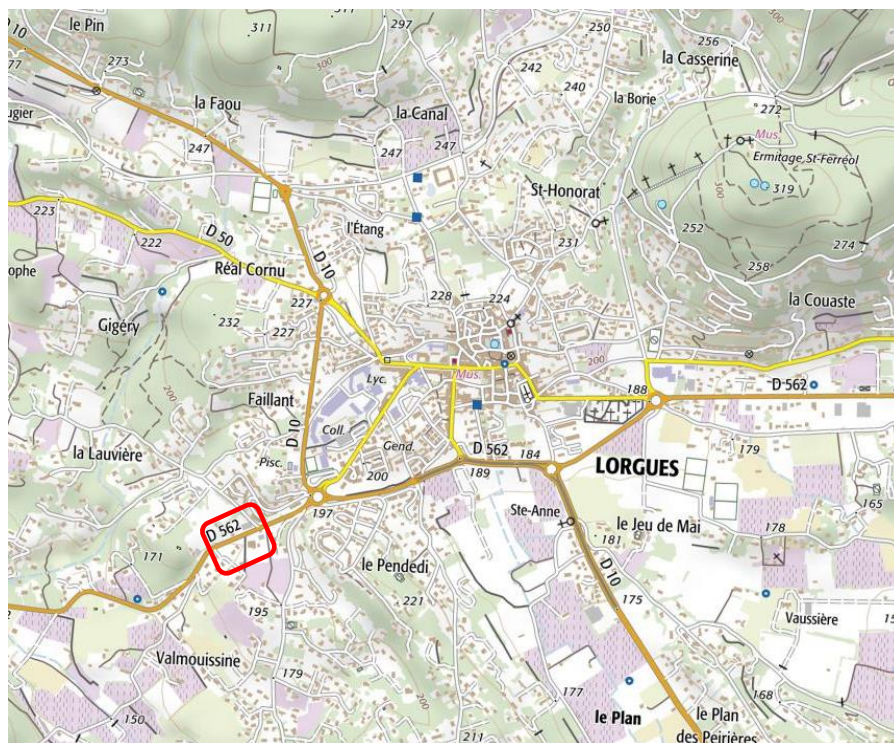
3. Secteur d'activités, route de Carcès

3.1. L'exposé des motifs

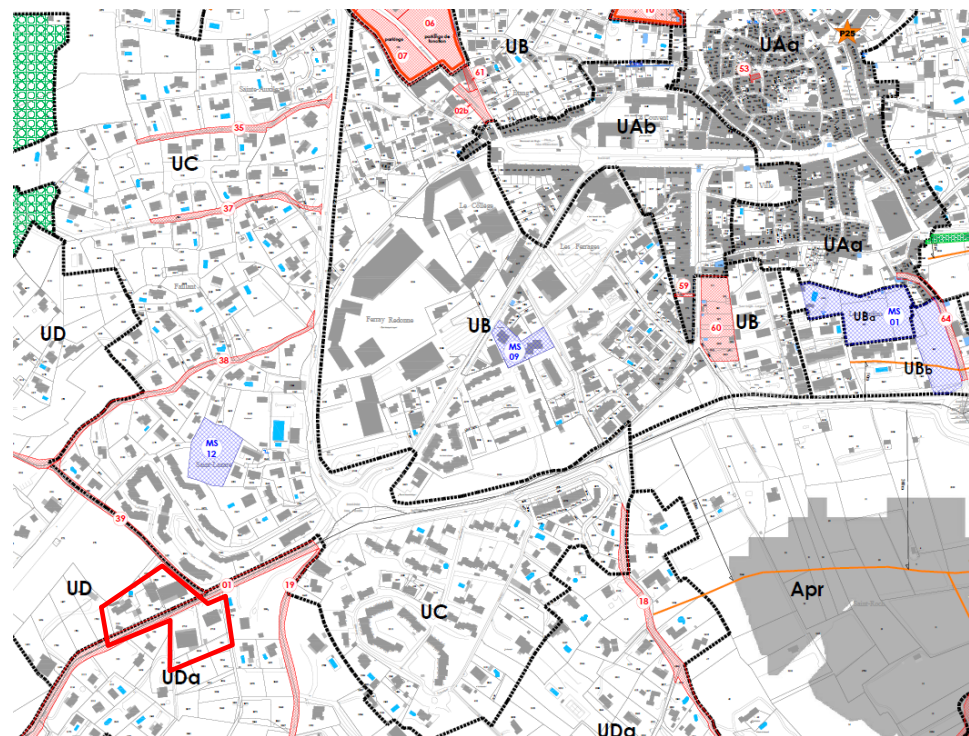
Un site urbanisé en continuité du village

Le secteur concerné s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine lorgaise, à l'entrée Ouest du village.

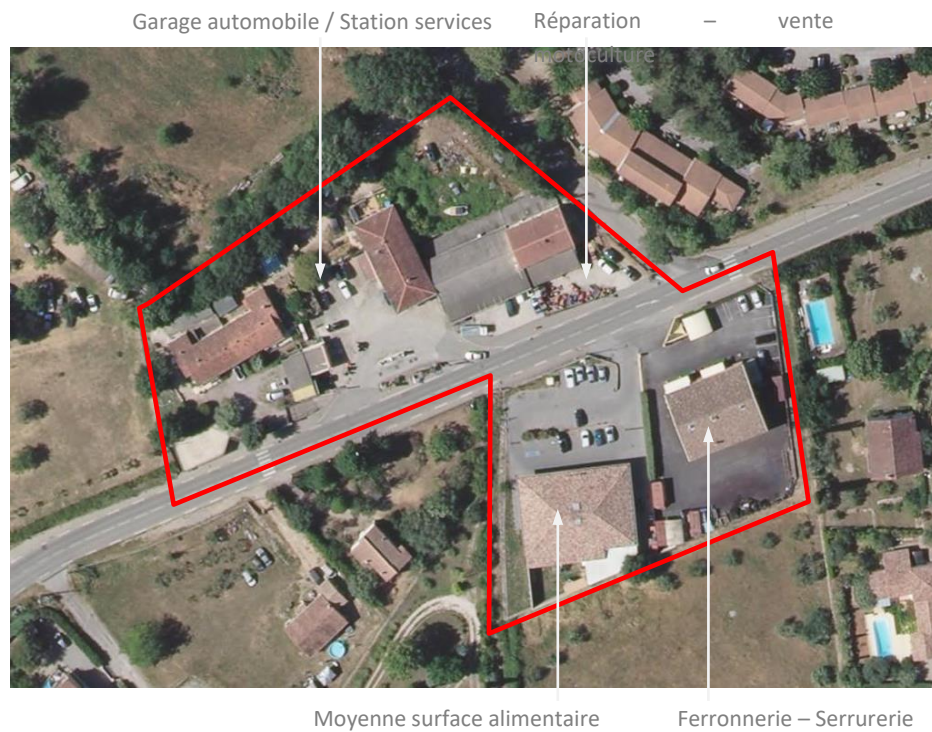
Il est desservi par un axe structurant à l'échelle communale et intercommunale, la RD 562.



Localisation du secteur



Extrait du zonage du PLU approuvé le 12/07/2017



Activités implantées au Nord de la RD 562



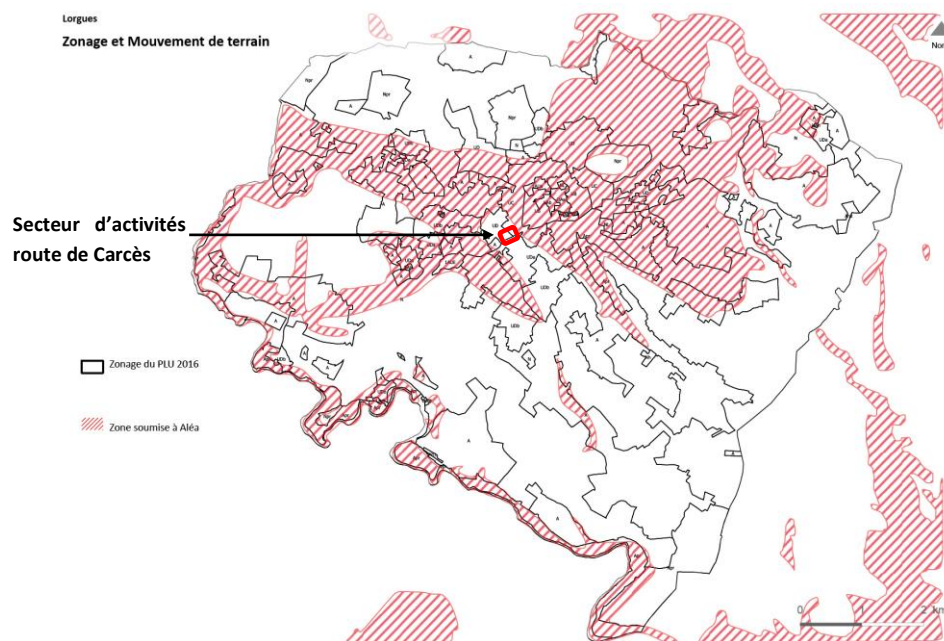
Activités implantées au Sud de la RD 562

Etat initial du site

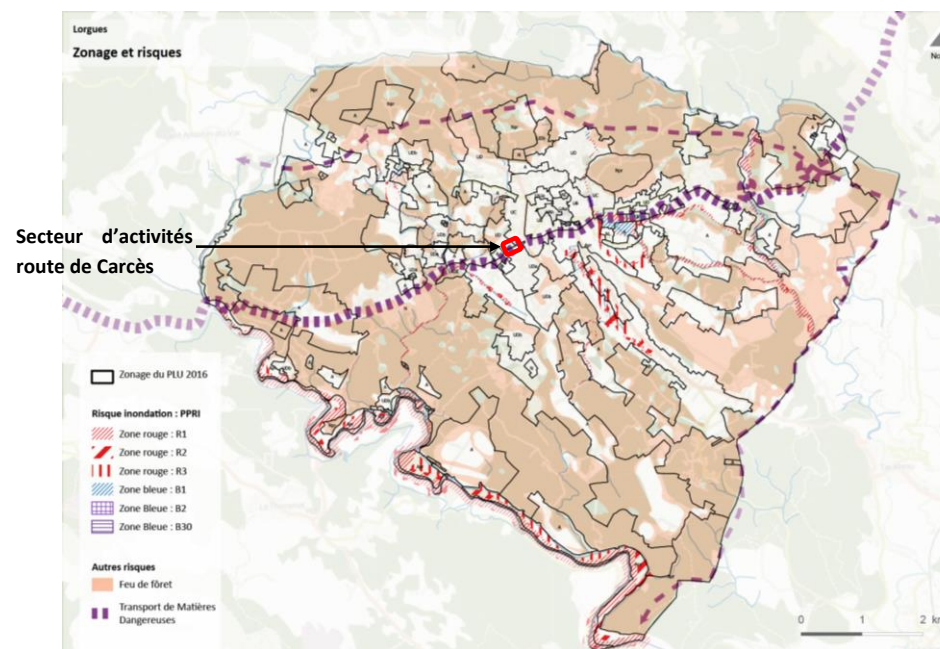
Un site à l'écart des sensibilités environnementales

Situé au sein de l'enveloppe urbaine, le secteur urbanisé, se situe en dehors des périmètres de sensibilité ou de protection de l'environnement et de risques naturels ou technologiques.

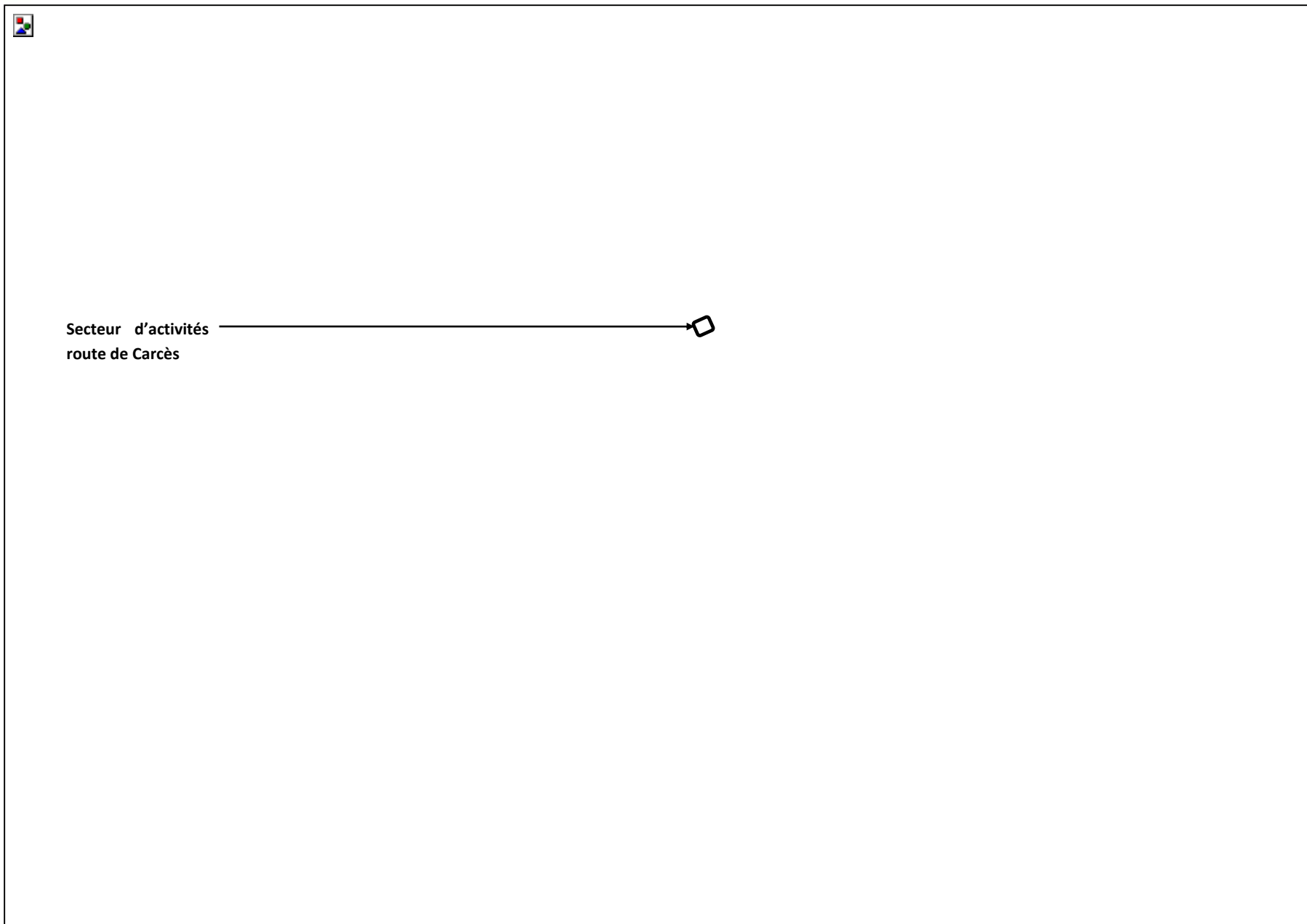
Son positionnement le long de la RD 562 l'expose seulement au risque lié au transport de matières dangereuses et aux nuisances sonore induites par le trafic routier.



Zonage du PLU approuvé en 2017 et risque de mouvement de terrain



Zonage du PLU approuvé en 2017 et risque de mouvement de terrain



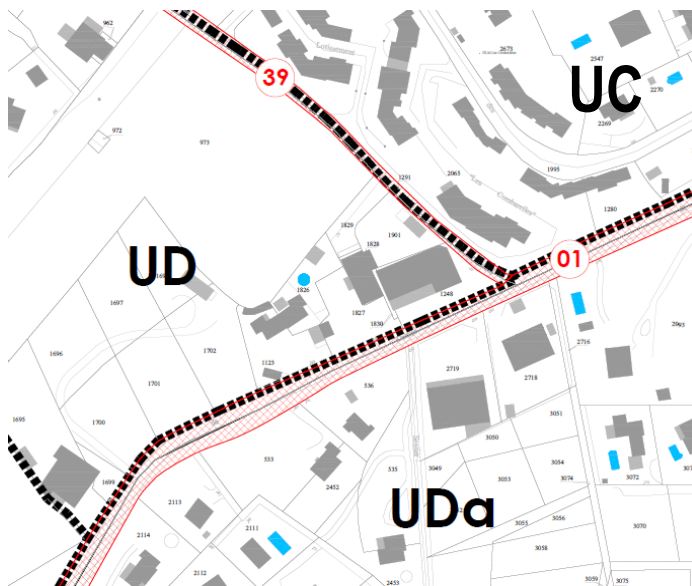
Localisation du site au regard des principales mesures environnementales

3.2. Les corrections réglementaires

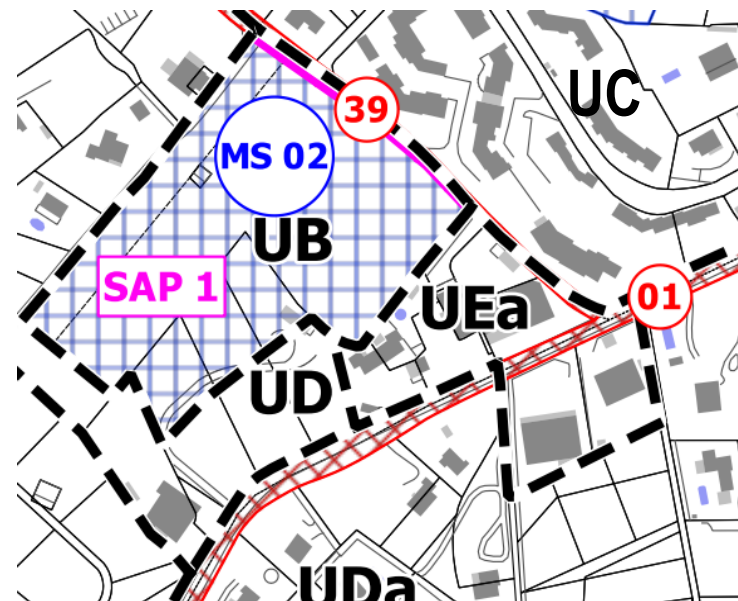
La zone UD et le secteur UDa caractérisant des secteurs résidentiels, la modification du zonage consiste reconnaître les activités économiques existantes en les intégrant à la zone UE dédiée dans le PLU.

Un secteur UEa est ainsi créé afin de prendre en compte les implantations existantes dont il s'agit de permettre l'évolution et l'exiguïté du site. Le règlement du secteur UEa est adapté de façon à permettre l'implantation des bâtiments :

- en retrait d'au moins 5 mètres des voies autres que la RD 562 (article 6),
- sur les limites séparatives à l'intérieur du site, l'exigence d'une marge de recul d'au moins 5 mètres en limite des quartiers d'habitat (zones UC et UD) étant maintenue.



Extrait de zonage du PLU approuvé en 2017



Extrait de zonage modifié

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
La zone UE identifie la zone d'activités économiques. <i>Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.</i> <i>Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).</i>	La zone UE identifie la zone d'activités économiques. Elle comprend un secteur UEa correspondant au site économique existant à l'entrée Ouest. <i>Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.</i> <i>Ce zonage se superpose en partie au périmètre du Site Patrimonial Remarquable : à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, toute modification située dans ce périmètre doit également être conforme aux prescriptions émises dans le règlement du site (ZPPAU).</i>	<i>Création du secteur UEa</i>
<u>ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> <u>ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u> <u>ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u> <u>ARTICLE UE 4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</u> <u>ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>	Articles non modifiés	<i>La zone UE et le secteur UEa sont réservés aux activités économiques non industrielles (commerces, services, artisanat).</i>

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> 6.1. Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 20 mètres de l'axe de la RD 562 ; - 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées. 6.2. Des implantations différentes peuvent être admises : - pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ; - en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ; - pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.	<u>ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> 6.1. Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 20 mètres de l'axe de la RD 562 ; - 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées dans la zone UE et 5 mètres dans le secteur UEa. 6.2. Des implantations différentes peuvent être admises : - pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ; - en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ; - pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.	<i>Compte tenu des implantations existantes, le recul le long des voies autres que la RD 562 est réduit à 5 mètres, à l'instar de ce qu'autorise la zone UD.</i>

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> 7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes : Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives. 7.2. Des implantations différentes peuvent être admises : - pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ; - en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ; - pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.	<u>ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> 7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en respectant les règles suivantes : - Dans la zone UE, les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives ; - Dans le secteur UEa, les bâtiments peuvent être implantés soit sur la limite séparative (excepté en limite de zone UC ou UD), soit en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives. 7.2. Des implantations différentes peuvent être admises : - pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ; - en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ; - pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher située dans la marge recul imposée par la voie.	<i>Compte tenu des implantations existantes, l'implantation sur la limite séparative est admise à l'intérieur du secteur UEa.</i> <i>Toutefois, un recul minimal de 5 mètres en limite des zones UC et UD et du secteur UDa limitrophes est maintenu afin de préserver l'interface des quartiers d'habitat.</i>

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	<i>Commentaires</i>
<u>ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</u> <u>ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u> <u>ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> <u>ARTICLE UE 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</u> <u>ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u> <u>ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u> <u>ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u> <u>ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u> <u>ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</u>	Articles non modifiés	

4. Evolutions apportées au règlement

Lors de l'application du règlement ont été mises en évidence quelques approximations de certaines dispositions qu'il convient de corriger ou de préciser.

4.1. L'exposé des motifs

Création d'un article DG 19 relatif à la protection des arbres

Afin de faciliter la plantation et le maintien des arbres de haute tige dans la commune, la présente modification procède à l'ajout d'un nouvel article dans les dispositions générales précisant les différentes mesures de sauvegarde, comme des règles de recul d'implantation des constructions ou des nouveaux arbres pour le bon développement des systèmes racinaires, ou imposant la plantation d'un nombre minimal d'arbre de hautes tiges déjà adultes en fonction des espaces verts disponibles.

Correction d'une coquille orthographique à l'article UD6

Le terme « aux » est écrit à la place du terme « autres » nécessaire dans le contexte de la phrase. Il est proposé de corriger cette erreur.

Adaptation des articles 9 et 13 du secteur UDb

La zone UD et les secteurs UDa et UDb identifient les quartiers à forte dominante d'habitat pavillonnaire de faible densité. Issues des anciennes zones NB du POS, ils ont été délimités au regard de l'enveloppe urbaine possible à conforter et des limites urbaines retenues par le PADD.

Afin de respecter les formes urbaines, la sectorisation UD / UDa / UDb repose sur des dispositifs de densités dégressives au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville ou des cœurs de hameaux.

Ainsi, le secteur UDb, le moins dense, qui a pour davantage pour vocation de gérer des espaces résidentiels existants que d'autoriser une certaine

densification. Au regard de cet objectif et les emprises au sol observées étant majoritairement inférieure à 6%, le coefficient d'emprise au sol retenu dans le règlement est de 5% et le coefficient d'espaces verts de pleine terres corrélé de 80%. Toutefois, des habitations édifiées avant l'entrée en vigueur du PLU ont une emprise au sol supérieure. A l'instar des zones A et N où il s'agit aussi d'accompagner le bâti existant (permettre la création d'une pièce supplémentaire, d'une piscine ou d'une annexe), le règlement du secteur UDb est complété pour préserver des possibilités de confortement des habitations existantes qui dépasseraient les coefficients retenus.

Correction de l'article 11 de la zone 1AU

À la suite de l'enquête publique de l'élaboration du PLU, la zone 1AU de la Bélinarde a été supprimée. Dans le règlement, une mention relative à ce secteur n'a pas été retirée. La présente modification corrige cette erreur matérielle.

Correction de l'article 11.7 des zones UD, A et N

Dans les zones A, N et UD, les constructions peuvent nécessiter des affouillements et des exhaussements de sol afin d'intégrer les constructions à la pente. Le règlement littéral mentionne pour ces zones que « Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. »

L'application du règlement a révélé des blocages liés à cette limite de 1,20m. Il convient de rappeler que les murs de soutènement peuvent être réalisés en restanque.

Correction de l'article 2 des zones A et N

Les zones A et N du PLU protègent les grands espaces à dominante agricole ou naturelle du territoire et recouvrent également des espaces habités (majoritairement issus d'anciennes zones NB du POS).

Compte tenu de la présence d'habitations, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes sont admises et réglementées à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites notamment.

Ainsi, l'objectif du règlement du PLU était que les habitations existantes non liées et nécessaire à une exploitation agricole bénéficient de mêmes possibilités d'évolutions dans les zones A et N.

Ce règlement a pour principes :

- de ne permettre l'extension ou la création d'annexe qu'à la condition que le bâtiment constitue véritablement une habitation (en ce sens, une surface de plancher minimale est exigée outre l'existence légale) ;
- d'encadrer l'extension en termes de surface de plancher à créer ;
- de limiter les bâtiments et autres annexes afin de ne pas miter le paysage ;
- de définir une emprise au sol globale (existant + extension + annexes) maximale.

Toutefois, l'application du règlement a mis en évidence des évolutions à intégrer quant à la rédaction de l'article 2 des zones A et N :

- Dans la zone N, l'article N2 précise : « L'emprise au sol totale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m² (extension incluse) de surface de plancher par unité foncière. » Cette phrase n'a pas de sens et doit être supprimée car la surface de plancher et l'emprise au sol maximales sont définies par ailleurs ;
- Dans les zones A et N, les règles d'extensions s'appliquent « à la date d'approbation du PLU ». Il est proposé de supprimer cette mention car celle-ci est inutile dans le cadre de l'instruction qui examine les projets au regard de leur légalité.
- Ajout d'une mention afférente à la protection incendie feu de forêt en secteur NL2 : « Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs incluant des tribunes et des bâtiments d'accueil du public sans dépasser 1000 m² de Surface de plancher supplémentaire et aire de stationnement, **sous réserve d'être non isolés dans le massif, défendables et évacuables en cas d'incendie de forêt.** », ainsi qu'en secteur Nh : « Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité hôtelière et de restauration et hébergement du personnel, **à condition de respecter les dispositions du règlement départemental de**

défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), y compris dans une bande de 100m autour des espaces boisés. »

Dispositions relatives aux piscines

Afin de faciliter l'implantation de piscines dans les propriétés utilisant d'ores et déjà l'ensemble des droits à bâtir autorisés dans le PLU, les règles relatives à l'emprise sol maximale sont modifiées dans les articles 2 des zones A et N.

Les piscines et leurs margelles sont exclues de l'emprise maximale de 250 m² prévue initialement dans le PLU en vigueur et il est prévu que l'emprise au sol dévolue aux piscines et leurs margelles ne pourra excéder 40 m².

Hauteur des annexes dans les zones UA / UB / UE/ 1AU et 1AUE

Les zones A, N, UD et UC prévoient dans le règlement du PLU en vigueur que la hauteur des annexes à l'habitation soit limitée à 3,50 m. Afin d'obtenir une homogénéité des annexes à l'échelle du territoire communal, il est proposé d'étendre cette règle sur les zones UA, UB, UE, 1AU et 1AUE.

Restrictions apportées aux commerces

Dans le PLU en vigueur, les constructions à destination de commerce sont autorisées dans toutes les zones urbaines. Afin de privilégier une implantation dans le village et ses abords immédiats, et ainsi de préserver la concentration des commerces et l'attractivité et le dynamisme du village, la présente modification procède :

- à l'interdiction du commerce dans la zone UD (article UD1) ;
- à la restriction des commerces de moins de 200 m² de surface de plancher en zone UC (article UC2).

Dérogations apportées aux portails

Afin de faciliter l'implantation de portails d'entrée de qualité en adéquation avec certaines grandes propriétés, les articles 11 de l'ensemble des zones du règlement sont complétés pour préciser les conditions des dérogations possibles.

4.2. Les corrections règlementaires

Les tableaux qui suivent présentent le règlement avant (version du PLU approuvée le 12/07/2017) et après modification au regard des explications développées ci-avant.

Création de l'article DG19

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
	<u>ARTICLE DG19 – PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES</u> Définition Les arbres de haute tige sont les arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20-25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol (« force » de l'arbre) et qui, à l'issue de son développement naturel, s'élèvera à une hauteur minimum de 5 mètres et aura un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 mètre du sol. Règles Tout projet doit comprendre la plantation d'1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces verts à aménager. La « force » de ces arbres à planter devra être au minimum de « 20-25 ». Les arbres existants sont à conserver, sauf démonstration technique de l'impossibilité de réaliser un projet. Les arbres existants peuvent être pris en compte dans le calcul du nombre d'arbres sur l'unité foncière. Les bâtiments devront être situés au minimum à 5 m du pied des arbres de haute tige et inversement pour les nouveaux arbres plantés. Les distances imposées ci-dessus sont prises horizontalement au pied des arbres et en tout point du tronc de l'arbre. Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement. Les bosquets d'arbres existants doivent par ailleurs être préservés.	<i>Cet article est intégré afin de faciliter le maintien et la plantation d'arbres dans la commune.</i>

Adaptation de l'article 10 de la zone UA

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale Dans les secteurs UAa et UAb : La hauteur des constructions s'alignera sur celle des bâtiments contigus : elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième). Dans le cas où la construction n'est pas adossée à un autre bâtiment, sa hauteur ne pourra excéder 12,5 mètres. Dans le secteur UAh : La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres.	<u>ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale Dans les secteurs UAa et UAb : La hauteur des constructions s'alignera sur celle des bâtiments contigus : elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième). Dans le cas où la construction n'est pas adossée à un autre bâtiment, sa hauteur ne pourra excéder 12,5 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation). Dans le secteur UAh : La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).	<i>Il est précisé que la hauteur des annexes à l'habitation ne pourra excéder 3,50 m.</i>

Adaptation de l'article 10 de la zone UB

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne pourra excéder : - 9 mètres dans la zone UB et le secteur UBa - 7 mètres dans le secteur UBb.	<u>ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne pourra excéder : - 9 mètres dans la zone UB et le secteur UBa (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation). - 7 mètres dans le secteur UBb (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation).	<i>Il est précisé que la hauteur des annexes à l'habitation ne pourra excéder 3,50 m.</i>

Adaptation de l'article 2 de la zone UC

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u> Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale. Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.	<u>ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u> Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale. Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes de mixité sociale et aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales. Les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².	<i>Restriction de la possibilité de réaliser des constructions à destination de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher dans les zones UC à forte dominante d'habitat pavillonnaire en périphérie du centre.</i>

Adaptation des articles 1, 9, 11 et 13 de la zone UD

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions à destination principale d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière ; [...]	<u>ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions à destination principale d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière et de commerce ; [...]	<i>Suppression de la possibilité de réaliser des constructions à destination de commerce dans les zones UD à forte dominante d'habitat individuel de faible densité.</i>
<u>ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> 6.1. Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : [...] Dans les secteurs UDa et UDb : - 20 mètres de l'axe de la RD 562 ; - 10 mètres de l'alignement des aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées. [...]	<u>ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> 6.1. Sauf indication graphique contraire, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : [...] Dans les secteurs UDa et UDb : - 20 mètres de l'axe de la RD 562 ; - 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou projetées. [...]	<i>Correction d'une coquille orthographique.</i>

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u> L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder : - 15% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD, - 10% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa, - 5% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDb.	<u>ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u> L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder : - 15% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD, - 10% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDa, - 5% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UDb. Toutefois, dans le secteur UDb, si le coefficient d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU excède la valeur réglementée précédemment, sont autorisées : - la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à cette date ; - l'extension des constructions existantes et la création d'annexes sont autorisées dans la limite de 15% de l'emprise préexistante à cette date.	<i>Définition d'une emprise au sol supplémentaire pour permettre le confortement des habitations existantes (création d'une pièce supplémentaire, d'une véranda, d'une annexe...) dépassant le coefficient de 5% en secteur UDb. Assouplissement de l'application du coefficient d'espaces verts de pleine terre en conséquence.</i>
<u>ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>	Article non modifié	

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UD11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</u> (...) <u>11.7. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés. Les clôtures à l'alignement seront constituées : - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble (mur + grille) ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 mètres, - soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frottassé fin d'un ton s'en rapprochant, sur les deux faces. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.	<u>ARTICLE UD11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</u> (...) <u>11.7. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés. Les clôtures à l'alignement seront constituées : - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble (mur + grille) ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 mètres, - soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur. Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frottassé fin d'un ton s'en rapprochant, sur les deux faces. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété.	

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portails et leurs piliers (ou murs de soutient dans la limite de 2 mètres de longueur de part et d'autre) ne pourront pas 2,20 mètres de hauteur. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. <u>ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u> <u>13.1. Dispositions générales</u> (...) <u>13.2. Espaces verts</u> La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à : - 60% de la superficie totale du terrain dans la zone UD, - 80% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UDa et UDb. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération.	Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portails et leurs piliers (ou murs de soutient dans la limite de 2 mètres de longueur de part et d'autre) ne pourront pas 2,20 mètres de hauteur. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. <u>ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u> <u>13.1. Dispositions générales</u> (...) <u>13.2. Espaces verts</u> La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être supérieure à : - 60% de la superficie totale du terrain dans la zone UD, - 80% de la superficie totale du terrain dans les secteurs UDa et UDb. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, habitat groupé,...), le traitement paysager de l'ensemble participera à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...) et représenteront a minima 20 % de la surface du terrain de l'opération. Toutefois, dans le secteur UDb, ce taux pourra être inférieur le cas échéant, lorsqu'il est fait application des règles alternatives relatives aux constructions existantes prévues à l'article 4.1 Emprise au sol des constructions, pour : - la restauration ou la reconstruction de bâtiments sur les emprises préexistantes à cette date ; - l'extension des constructions existantes ou de création d'annexes dans la limite fixée par l'article UD 9.	

Adaptation de l'article 10 de la zone UE

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.	<u>ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation) .	<i>Il est précisé que la hauteur des annexes à l'habitation ne pourra excéder 3,50 m.</i>

Adaptation de l'article 10 de la zone 1AU

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne pourra excéder, dans les conditions définies par l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur 9 mètres dans le secteur 1AUa.	<u>ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne pourra excéder, dans les conditions définies par l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur 9 mètres dans le secteur 1AUa (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation) .	<i>Il est précisé que la hauteur des annexes à l'habitation ne pourra excéder 3,50 m.</i>

Adaptation de l'article 10 de la zone 1AUE

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne pourra excéder, dans les conditions définies par l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur, 7 mètres.	<u>ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u> 10.2. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne pourra excéder, dans les conditions définies par l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur, 7 mètres (3,50 mètres pour les annexes à l'habitation) .	<i>Il est précisé que la hauteur des annexes à l'habitation ne pourra excéder 3,50 m.</i>

Adaptation des articles 2 et du règlement de la zone A

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u> (...) 2.1. Dans la zone A, à l'exception du secteur Apr, sont autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : <u>a. A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation :</u> (...) - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscines, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes, hors piscines) ne pourra excéder 250 m². <u>e. A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :</u> - l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve que : - la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² à la date d'approbation du PLU ; - l'extension n'excède pas un total de 40 m² de surface de plancher par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. La surface de plancher ne pourra excéder 250 m² après extension ; - les annexes, dans la limite d'emprise au sol de 30 m² (piscines non	<u>ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u> (...) 2.1. Dans la zone A, à l'exception du secteur Apr, sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : <u>a. A condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation agricole et regroupés autour du siège d'exploitation :</u> (...) - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (local technique, réserve d'eau, etc. à l'exclusion des piscines et leurs margelles, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes, hors piscines) ne pourra excéder 250 m². L'emprise au sol dévolue aux piscines et leurs margelles ne pourra excéder 40 m² (non comptabilisée dans le seuil de 250 m²). <u>e. A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone :</u> - l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, à condition ou sous réserve que : - la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ; - l'extension n'excède pas un total de 40 m² de surface de plancher par unité foncière. La surface de plancher ne pourra excéder 250 m² après extension ; - les annexes (hors piscines et leurs margelles), dans la limite d'emprise au sol de 30 m² par bâtiment d'habitation, et à condition d'être implantées	<i>La rédaction comportait une confusion entre emprise au sol et surface de plancher qui est corrigée.</i> <i>Les références à la date d'approbation du PLU sont supprimées.</i> <i>La possibilité de réaliser des piscines et leurs margelles dans la limite de 40 m² d'emprise au sol est introduite en complément des dispositions existantes.</i>

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
couvertes non comprises) par bâtiment d'habitation, et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation. L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes dont piscines) ne devra pas excéder 250 m².	dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation. Ce rayon est également fixé à 20 m pour les box à chevaux et les terrains de tennis. - les piscines et leurs margelles, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² par bâtiment d'habitation, et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation. L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes hors piscines) ne devra pas excéder 250 m².	
<u>ARTICLE A 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</u> (...) <u>11.7. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur. Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres. Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.	<u>ARTICLE A 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</u> (...) <u>11.7. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur. Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres. Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur.	

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotté fin. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. (...) <u>11.10. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés. Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.	Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotté fin. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. (...) <u>11.10. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés. Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur.	

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.	Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.	

Adaptation des articles 2 et 11 du règlement de la zone N

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u> (...) <u>2.1. Dans la zone N (hors secteur Npr) :</u> L'extension et les annexes limitée des constructions à usage d'habitation existantes : - L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve que : . la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² à la date d'approbation du PLU ; . l'extension n'excède pas un total de 40 m² de surface de plancher par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. La surface de plancher ne pourra excéder 250 m² après extension ; . l'emprise au sol totale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m² (extension incluse) de surface de plancher par unité foncière. - Les annexes, dans la limite d'emprise au sol de 30 m² (piscines non couvertes non comprises) par bâtiment d'habitation, et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation. L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes dont piscines) ne devra pas excéder 250 m². (...) <u>ARTICLE N 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</u> (...) <u>11.7. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur. Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres.	<u>ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u> (...) <u>2.1. Dans la zone N (hors secteur Npr),</u> sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, l'extension et les annexes limitées des constructions à usage d'habitation existantes : - L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, à condition ou sous réserve que : . la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ; . l'extension n'excède pas un total de 40 m² de surface de plancher par unité foncière. La surface de plancher ne pourra excéder 250 m² après extension. - Les annexes (hors piscines et leurs margelles), dans la limite d'emprise au sol de 30 m² par bâtiment d'habitation, et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation. Ce rayon est également fixé à 20 m pour les box à chevaux et les terrains de tennis. - les piscines et leurs margelles, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² par bâtiment d'habitation, et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation. L'emprise au sol globale telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (construction à usage d'habitation et annexes hors piscines) ne devra pas excéder 250 m². (...) <u>ARTICLE N11 – ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS</u> (...) <u>11.7. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur. Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Lorsque le bâtiment est implanté sur la limite séparative, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisé dans le prolongement direct du bâti et sur une longueur maximale de 4 mètres.	<i>La rédaction comportait une confusion entre emprise au sol et surface de plancher qui est corrigée.</i> <i>Les références à la date d'approbation du PLU sont supprimées.</i> <i>L'emprise au sol mobilisable est majorée pour permettre la réalisation de piscines et leurs margelles dans la limite de 40 m².</i>

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotassé fin. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. (...) <u>11.10. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés. Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.	Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur. Les clôtures maçonnées, lorsqu'elles ne sont pas réalisées en pierres de pays appareillées à l'ancienne, seront recouvertes d'un enduit gratté ou frotassé fin. Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées ou intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. (...) <u>11.10. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés. Les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.	

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m.	Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) ayant pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée) sont interdits. Lorsque la limite est concernée par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente et ne pourra excéder une hauteur de 1,20 m. Si une hauteur supplémentaire est nécessaire, plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20 m peuvent être créés en restanques. Dans ce cas, la distance entre deux murs devra être égale à au moins la hauteur du plus haut mur.	
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.	Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la haie. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.	

Correction de l'article 11 de la zone 1AU

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE 1AU 11 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u> (...) <u>11.7. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés. Les clôtures à l'alignement seront constituées : - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble (mur + grille) ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 mètres ; - soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Toutefois, dans la zone 1AU de La Bélinarde, les clôtures à l'alignement et en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. (...)	<u>ARTICLE 1AU 11 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u> (...) <u>11.7. Clôtures</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. Les murs en pierre existants devront, dans la mesure du possible, être préservés, sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur avec les mêmes matériaux ou les mêmes procédés. Les clôtures à l'alignement seront constituées : - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble (mur + grille) ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 mètres ; - soit d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale épaisse, éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.	<i>Correction d'une erreur matérielle : mention d'une zone 1AU n'existant pas au PLU approuvé le 12/07/2017.</i>

Compléments aux articles 11 de l'ensemble des zones du PLU

PLU approuvé le 12/07/2017	PLU modifié (modification en gras)	Commentaires
<u>ARTICLE XX 11 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u> (...) <u>Clôtures</u> Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. (...)	<u>ARTICLE XX 11 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u> (...) <u>Clôtures</u> Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. (...) Des portails d'entrée (dont piliers) de plus grande envergure (en hauteur, épaisseur de murs...) pourront être autorisés dès lors que : - ceux-ci sont rattachés à de grands domaines ou propriétés ; - que leur réalisation est en lien avec les dimensions des constructions existantes ou à édifier ; - que leur traitement ne réduit pas la visibilité des accès et valorise paysagèrement les bords de voie et/ou les perspectives paysagères.	<i>Intégration de dispositions dérogatoires permettant de produire des portails d'entrée qualitatifs en lien avec les grands domaines et grandes propriétés</i>

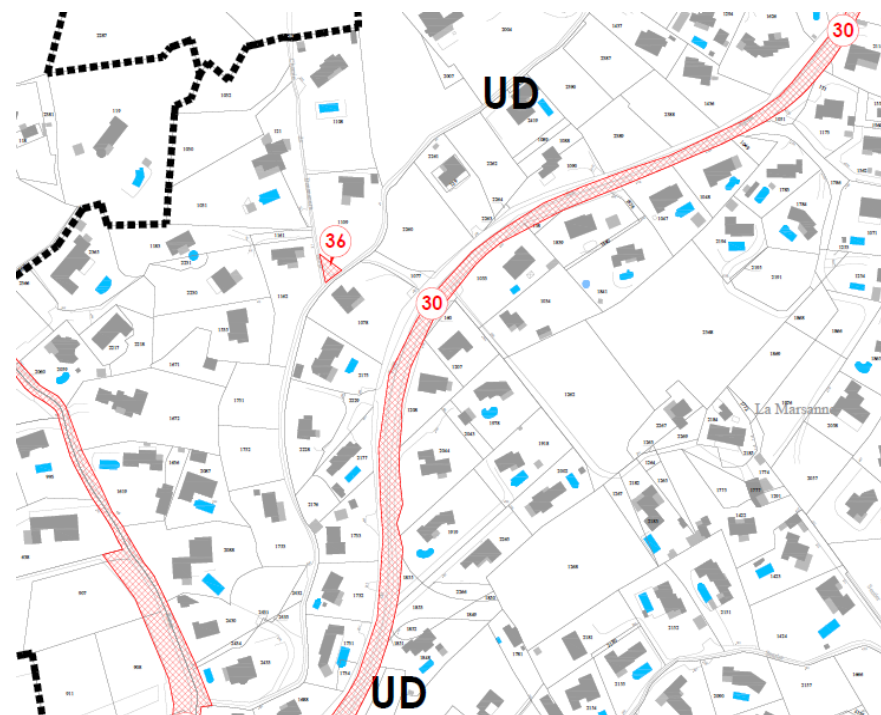
5. Evolutions apportées aux emplacements réservés

5.1. Nature de l'emplacement réservé n°36

Au Nord du centre-ville, dans le quartier de La Marsanne, l'emplacement réservé n°36 a été positionné afin de corriger le tracé du chemin de Bouanaoura qui coupe une parcelle privée.

La dénomination de cet emplacement réservé dans la liste annexée au règlement comporte une erreur en mentionnant « création d'un jardin public ».

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en requalifiant l'emplacement par « acquisition chemin de Bouanaoura ».



Localisation de l'emplacement réservé n°36
Extrait du zonage du PLU approuvé le 12/07/2017

5.2. Numérotation des emplacements réservés n°38 et 39 et correction du tracé de l'ER du chemin des combes

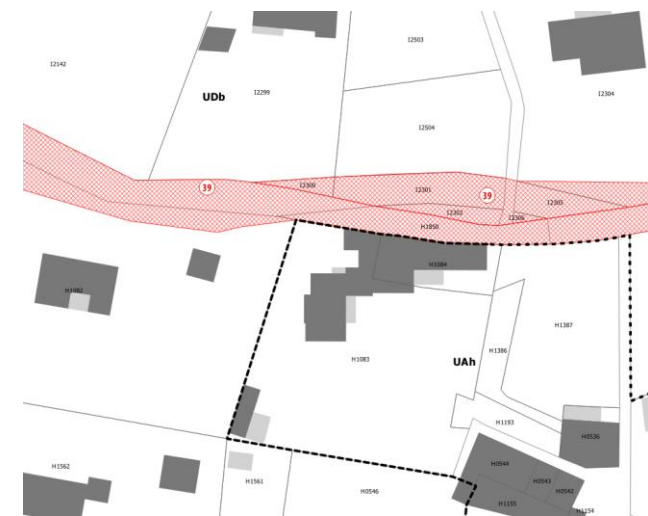
Les emplacements réservés n°38 et n°39 ont pour objet l'élargissement de chemins existants servant de voies de desserte locale, respectivement le chemin de Faillant et le chemin des Combes.

Or la partie orientale de l'emplacement réservé relatif au chemin des Combes a été numérotée par erreur 38 et non 39. La présente modification vise à corriger cette erreur matérielle et la surface apparaissant en conséquence dans le tableau des emplacements réservés annexé au règlement.

De plus, une erreur matérielle s'est glissée dans le tracé de l'emplacement réservé le long du chemin des combes (nouveau n°39). Il convient également de rectifier le tracé.

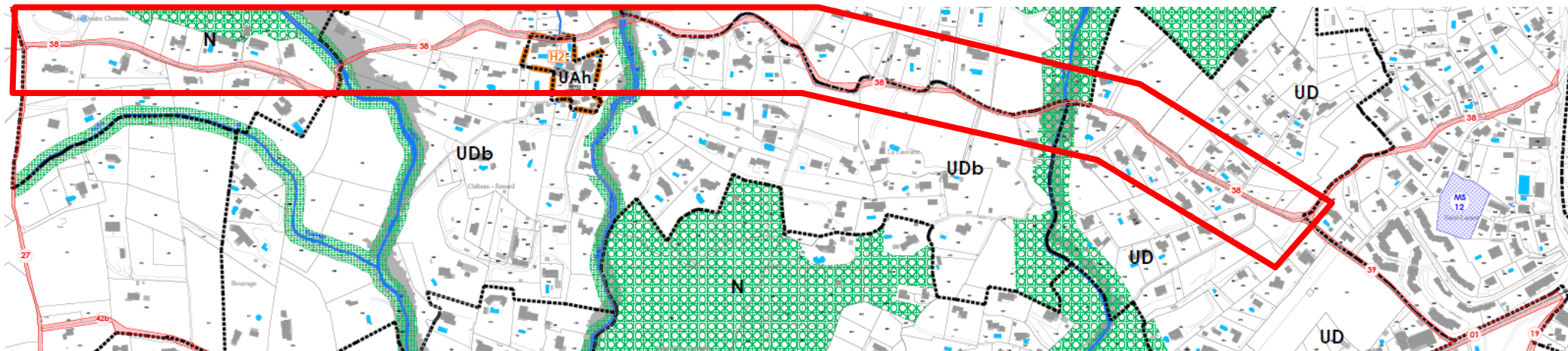


Extrait du zonage du PLU approuvé le 12/07/2017

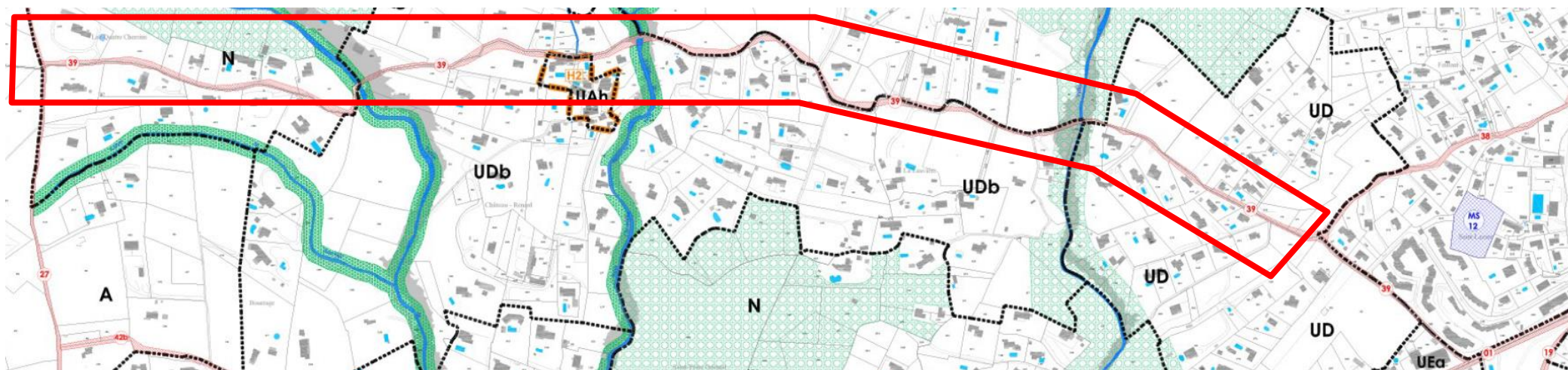


Extrait du zonage du PLU modifié

Erreur de numérotation de l'emplacement réservé pour l'élargissement du chemin des Combes



Extrait du zonage du PLU approuvé le 12/07/2017



Extrait du zonage du PLU modifié

38	Elargissement du chemin rural dit de Faillant	Commune	6 m	15672
39	Elargissement du CVO n° 9 dit des Combes	Commune	6m	1749

Extrait du tableau des emplacements réservés du PLU approuvé le 12/07/2017

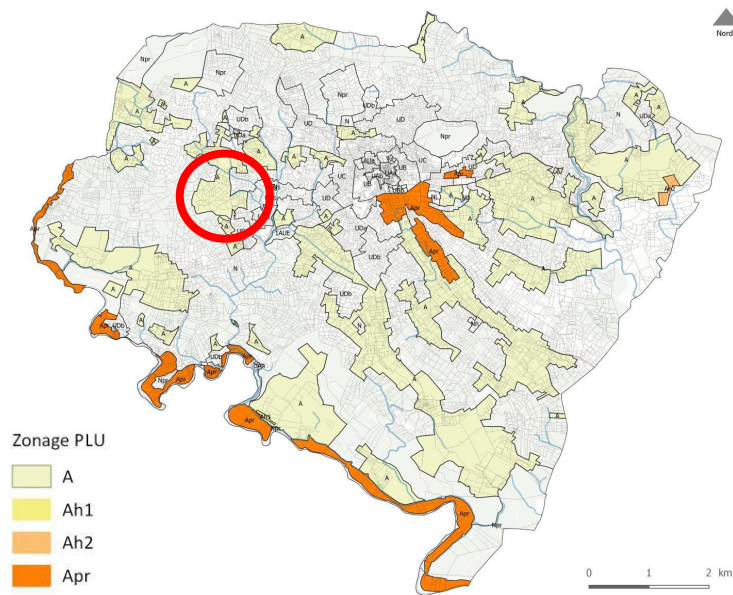
38	Elargissement du chemin rural dit de Faillant	Commune	6m	2450
39	Elargissement du CVO n° 9 dit des Combes	Commune	6m	15200

Extrait du tableau des emplacements réservés modifié

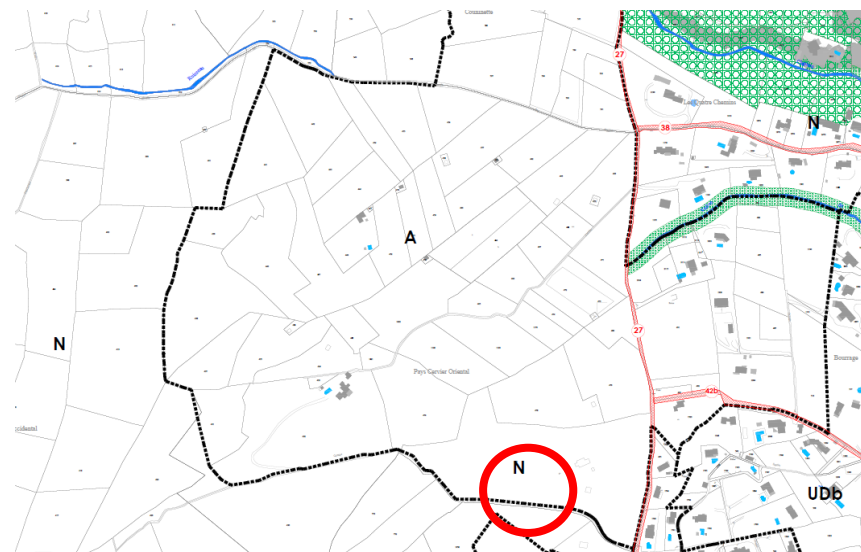
6. Evolutions apportées au zonage

6.1. Correction d'un nom de zone dans le secteur du Pays Cervier Oriental

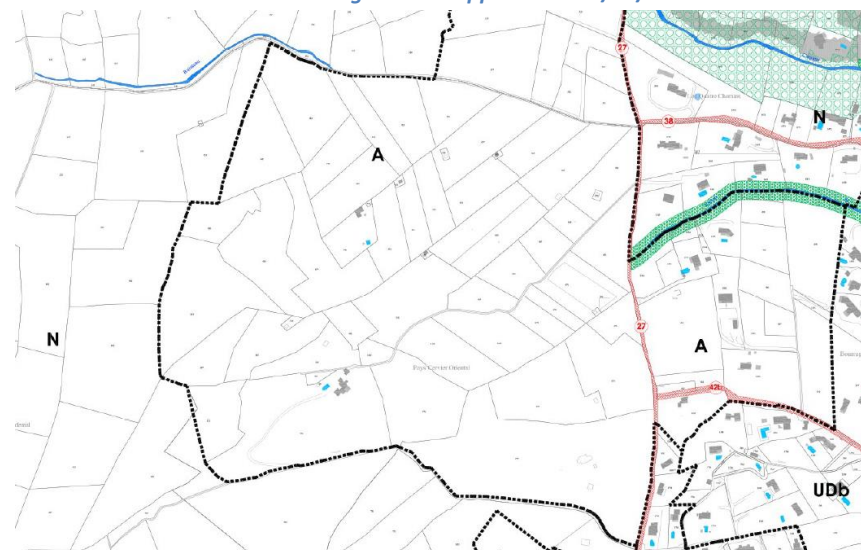
Le plan de zonage au 1/7 000 faisait apparaître deux dénominations « A » et « N » pour une même zonage agricole au lieu-dit « Pays Cervier Oriental ». La modification consiste en une correction de cette erreur matérielle en supprimant le nom de zone « N ».



Localisation des zones agricoles du PLU (source : rapport de présentation du PLU approuvé le 12/07/2017)



Extrait du zonage du PLU approuvé le 12/07/2017

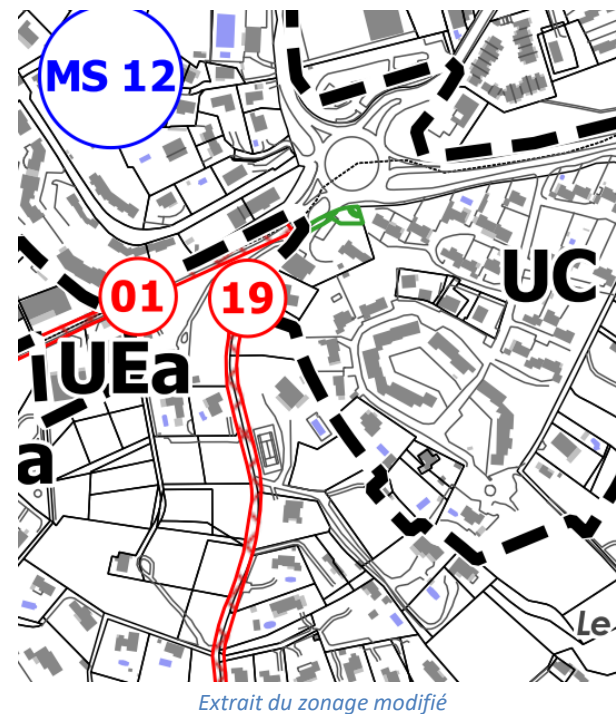
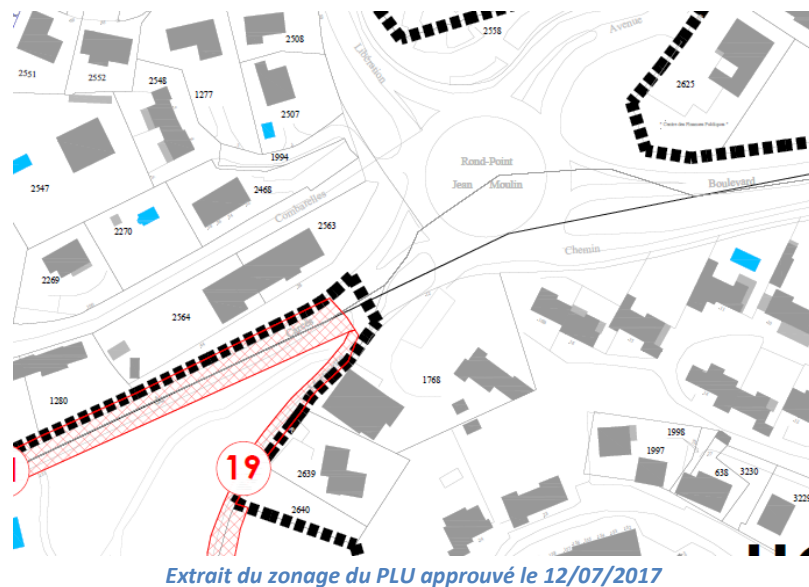


Extrait du zonage modifié

6.2. Création d'un espace vert protégé en entrée de ville

Le rond-point de la Libération, situé au sud-ouest du village, correspond à une des entrées de ville de la commune. Les parcelles situées au Nord de ce rond-point sont globalement urbanisées, alors que les parcelles situées au Sud présentent encore un caractère boisé qualitatif, qui marque parfaitement la transition entre les espaces agglomérés de la commune avec les quartiers de la ville jardin. Les espaces boisés de ces parcelles présentent un intérêt paysager d'autant plus important qu'ils sont situés légèrement en contre-haut par rapport au rond-point.

Afin de préserver cette qualité paysagère d'entrée de ville, la présente modification procède à l'ajout d'espace vert protégé sur les parcelles boisées situées au Sud du rond-point.



Vue aérienne du rond-point de la Libération

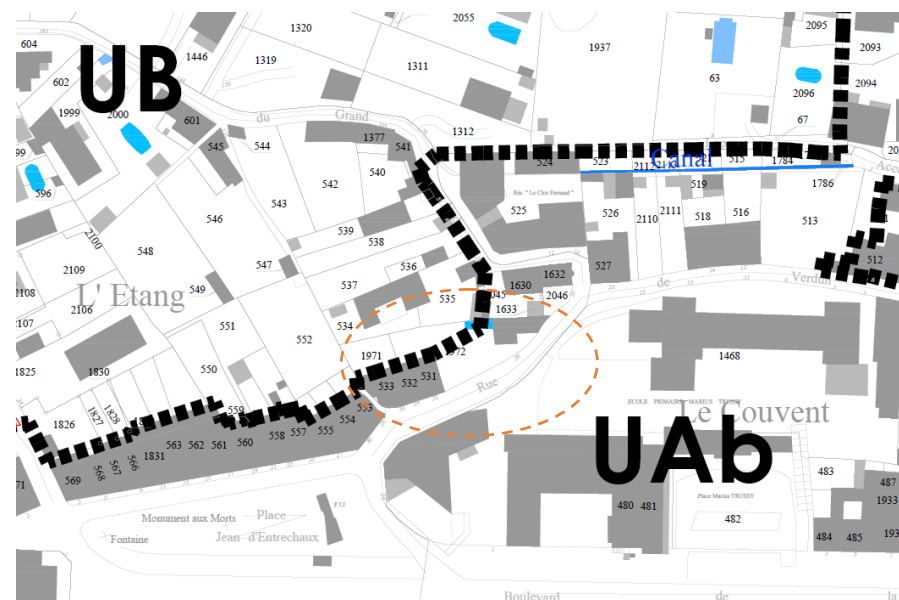


Vue des espaces boisés situés au Sud du rond-point

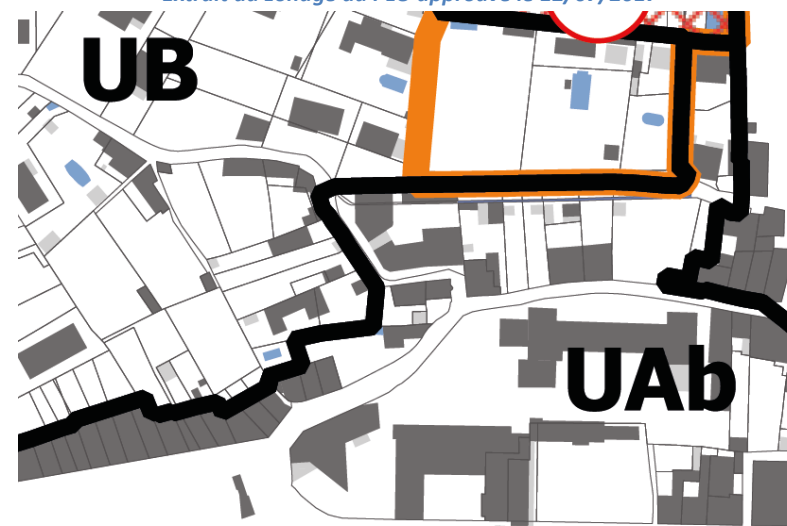


6.3. Adaptation de la limite de zone UAb

La parcelle M1972 est actuellement classé pour partie en zone UAb et pour partie en zone UB. Ce double classement rend complexe la mise en œuvre d'un projet de construction. Pour remédier à cette situation, il est proposé dans le cadre de la présente procédure de reclasser l'intégralité de la parcelle en zone UAb. Cette évolution de zonage concerne une superficie de 150 m².



Extrait du zonage du PLU approuvé le 12/07/2017



Extrait du zonage modifié

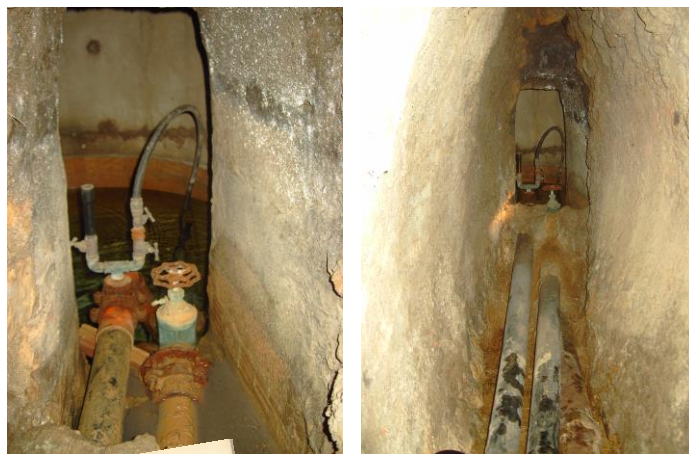
6.4. Protection d'un ancien aqueduc

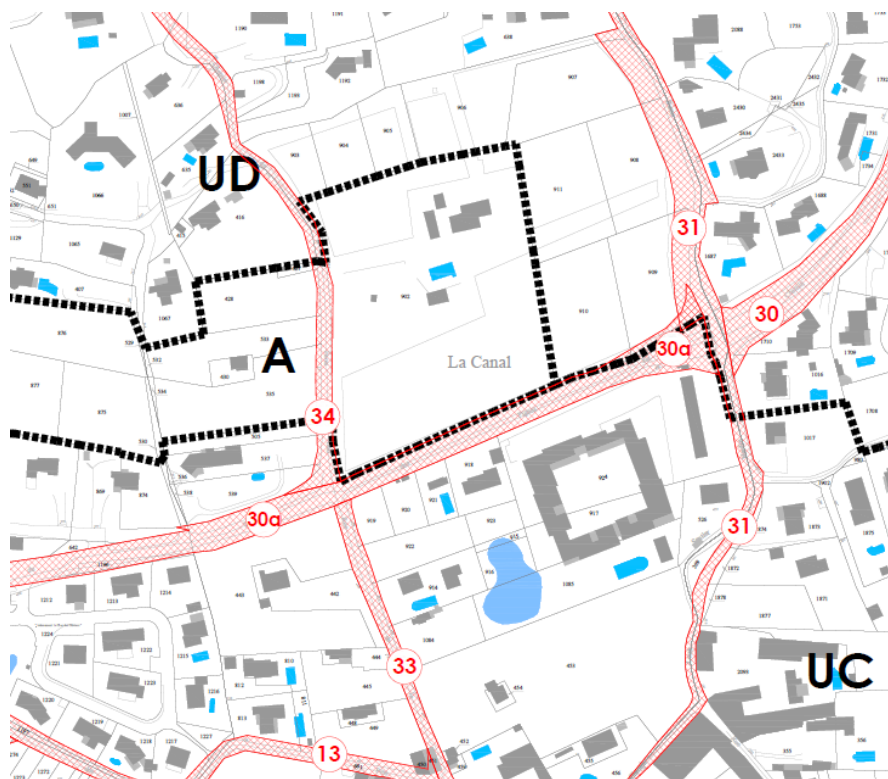
Afin de protéger un aqueduc / canal souterrain d'adduction des eaux des fontaines situé notamment sur les parcelles L 903 et L904 et concerné par le périmètre captage de la source de La Canal, plusieurs mesures règlementaires sont instaurées :

- **un nouvel élément de protection du patrimoine P29 est créé et intitulé « Aqueduc / Canalisation ancienne ».**
L'article DG5 du règlement est complété.
Le plan de zonage est complété pour identifier cet élément de patrimoine.

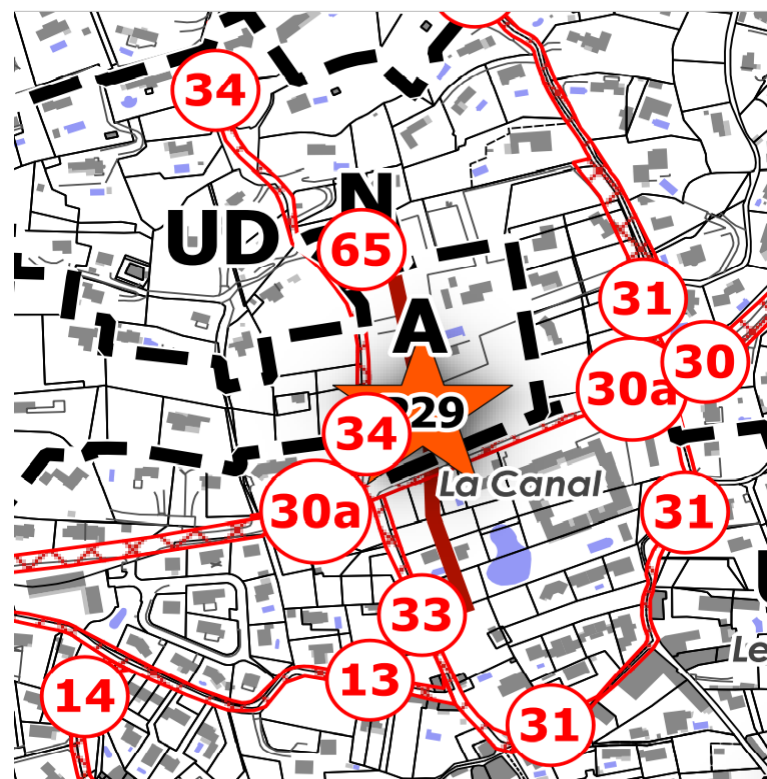
- **Création d'un ER n°65 sur les parcelles L 903 et L904 et classement de ces parcelles en zone N**

Afin de protéger le périmètre de captage et le départ de galeries souterraines qui représentent un intérêt patrimonial et environnemental pour la commune, un emplacement réservé n°65 est créé au bénéfice de la commune sur une superficie de 1854 m². Ces parcelles bénéficient déjà d'une servitude de passage au droit de la commune pour accéder aux ouvrages et procéder à leur entretien signée le 28/12/1995 avec le propriétaire des terrains. Ces mêmes parcelles sont également classées en zone N au PLU.





Extrait du zonage du PLU approuvé le 12/07/2017



Extrait du zonage modifié

C – Conclusion

1. Bilan des évolutions de surfaces

L'unique modification de zonage consiste en un changement de zonage au sein de zones urbaines et n'entraîne aucune modification des zones à urbaniser, agricoles et naturelles.

La surface du secteur UEa créé représente environ 0,99 ha dont 0,57 ha issu de la zone UD et 0,42 ha du secteur UDa, sur des emprises déjà urbanisées.

Zone	PLU approuvé le 12/07/2017		Modification n°1 du PLU		Evolution
	Surface (Ha)	Poids	Surface (Ha)	Poids	Surface (Ha)
UAa	8,88	0,1%	8,88	0,1%	0,00
UAb	5,92	0,1%	5,92	0,1%	0,00
UAh	6,96	0,1%	6,96	0,1%	0,00
UB	46,43	0,7%	48,43	0,7%	2,00
UBa	1,29	0,0%	1,29	0,0%	0,00
UBb	2,69	0,0%	2,69	0,0%	0,00
UC	85,23	1,3%	85,23	1,3%	0,00
UD	188,02	2,9%	185,45	2,9%	-2,57
UDa	106,74	1,6%	106,32	1,6%	-0,42
UDb	165,04	2,5%	165,04	2,5%	0,00
UE	4,49	0,1%	4,49	0,1%	0,00
UEa	0,00	0,0%	0,99	0,0%	0,99
TOTAL ZONES URBAINES	621,7	9,6%	621,7	9,6%	0,00
1AUa	6,6	0,1%	6,6	0,1%	0,00
1AUE	8,75	0,1%	8,75	0,1%	0,00
TOTAL ZONE A URBANISER	15,4	0,2%	15,4	0,2%	0,00
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	637,1	9,8%	637,1	9,8%	0,00
A	1747,44	27,0%	1747,44	27,0%	0,00
Ah1	1,56	0,0%	1,56	0,0%	0,00
Ah2	7,6	0,1%	7,6	0,1%	0,00
Apr	259,59	4,0%	259,59	4,0%	0,00
TOTAL ZONES AGRICOLES	2016,2	31,1%	2016,2	31,1%	0,00
N	3392,03	52,4%	3392,03	52,4%	0,00
Nh	3,53	0,1%	3,53	0,1%	0,00
NL	5,02	0,1%	5,02	0,1%	0,00
Npr	418,64	6,5%	418,64	6,5%	0,00
TOTAL ZONES NATURELLES	3819,2	59,0%	3819,2	59,0%	0,00
TOTAL COMMUNE	6473	100,0%	6473	100,0%	0,00

2. Compatibilité du projet de modification

La commune de Lorgues appartient à la Communauté d'Agglomération Dracénoise pas dont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat sont en cours d'élaboration. Elle n'est pas couverte par un Plan de Déplacements Urbains.

Les diverses modifications du règlement et du zonage sont des ajustements et corrections d'erreurs matérielles sans interactions avec les documents supérieurs.

2.1. ...avec le PADD du PLU approuvé en 2017

Le projet de modification s'inscrit dans l'orientation B du PADD « Lorgues, un potentiel économique à développer, un tourisme à dynamiser » en ce qu'il vise à reconnaître des activités économiques existantes en milieu urbain et permettre leur évolution.

Le projet de renouvellement du site de la coopérative par un repositionnement de l'emplacement réservé de mixité sociale répond à la fois à l'objectif de modération de la consommation d'espace et l'orientation C visant « un développement durable orienté vers le centre-ville » et participant à la diversification de l'offre en logements.

2.2. ...avec les Plans de Prévention des Risques

La commune est concernée par le Plan de Prévention d'inondation lié à la présence de l'Argens et de la Florièye : le secteur d'activités de la route de Carcès se situe à l'écart des zones inondables ainsi que des zones d'expansion de crue identifiées. En revanche, c'est la prise en compte de ce risque qui a conduit à opter r un repositionnement de l'emplacement réservé de mixité sociale MS02.

2.3. ...avec le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021

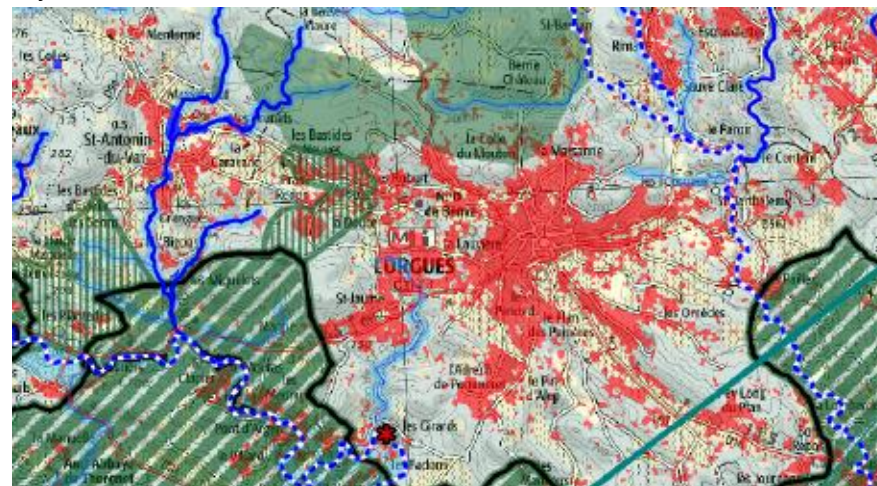
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin

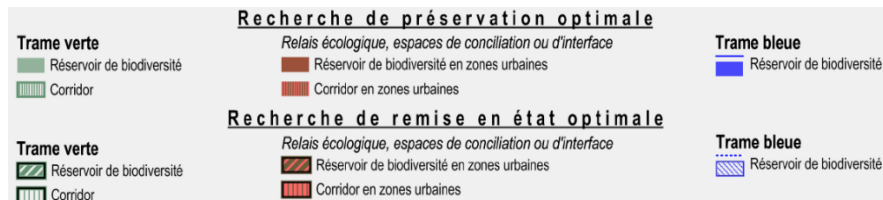
hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

Le secteur est raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Le PLU intègre les prescriptions et préconisation de la doctrine MISEN du Var visant à assurer une bonne gestion des eaux pluviales, ce qui permet de limiter les risques de pollution de la ressource en eau et d'éviter le ruissellement urbain.

2.4. ...avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), approuvé en 2014, est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Le site, qui s'inscrit au cœur de l'espace artificialisé du village, est sans enjeu à l'échelle du SRCE.





3. Incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente modification a pour objet d'adapter, de façon marginale, les règles d'un site accueillant des activités commerciales et artisanales en entrée de commune afin d'optimiser leur évolution.

S'inscrivant dans une démarche de densification et de renouvellement urbain, cette modification ne conduit pas à une augmentation de la consommation d'espace mais affirme une volonté de gestion économe du territoire. Ainsi, elle n'induit aucune incidence sur l'environnement et particulièrement sur le réseau Natura 2000, ni, d'une façon plus générale, sur les milieux naturels et agricoles de la commune.

Le renouvellement du site de la coopérative avec repositionnement de l'emplacement réservé de mixité sociale MS02 répond plus particulièrement aux mêmes ambitions avec en outre l'intégration des problématiques liées au risque inondation et la mise en valeur des paysages (vues sur la Collégiale).

Les dispositions réglementaires modifiées permettent d'améliorer l'intégration des activités dans un site contraint tout en préservant l'intimité pour les riverains des quartiers d'habitat limitrophes.