



Commune de CALLIAN

Plan Local d'Urbanisme

1. NOTICE



PLU prescrit le	31 Juillet 2008
PLU arrêté le	4 Juin 2012
PLU approuvé le	19 février 2013
Modification n°1 approuvée le	

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	4
II. MODIFICATIONS APORTEES AU TITRE DE LA LOI ALUR	5
A. Rappel du contexte législatif lié à la promulgation de la loi ALUR.....	5
B. Conséquences immédiates sur le plan local d’urbanisme de Callian.....	5
C. Un nécessaire encadrement de ce potentiel de densification.....	9
D. Modifications réglementaires engagées suite à la promulgation de la loi ALUR.....	21
E. Autres modifications	22
III. ADAPTATIONS DE CERTAINES DISPOSITIONS DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	24
A. Autorisation des extensions et des annexes en zone A et N.....	24
B. Actualisation des règles relatives aux constructions autorisées dans le cadre des exploitations agricoles.....	25
C. Règles relatives au changement de destination	26
D. Uniformisation des conditions de desserte des terrains par les réseaux en zone A et en zone N	26
E. Hauteur maximale des constructions en zone A et N	27
F. Annexe au règlement de la zone A (Chapitre 8).....	27
IV. CREATION D’UNE ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE SECTEUR DE TOUOS AUSSEL	28
A. Localisation et motivation de l’ouverture à l’urbanisation	28
B. Présentation du projet	31
C. Le projet d’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)	33
D. Règlement de la zone 1AUh	35
E. Intégration de la mixité sociale au projet.....	43
F. Compléments des dispositions générales	43
G. Création d’un chapitre 9 relatif à une servitude de mixité sociale	43
H. Le zonage.....	44
V. AUTRES MODIFICATIONS	45
A. Complément du lexique : ajout de nouvelles définitions dans le chapitre relatif aux dispositions générales)	45
B. Les clôtures.....	46
C. Stationnement.....	46
D. Exception pour les CINASPIC en zone UE	47
E. Création d’un secteur UEb pour préserver un établissement de santé.....	47
F. Prise en compte du risque inondation	48
G. Règlementation des affouillements et exhaussements du sol	48
H. Suppression de la mention au secteur UCa.....	49
I. Mise à jour des dispositions relatives aux voies bruyantes	49
J. Annexion du plan paysage du Pays de Fayence	49
K. Rappel du Règlement Local de Publicité	49
L. Dérogation aux règles de hauteurs des clôtures.....	50

M. Correction ER.....	50
N. Corrections d'erreurs matérielles	50

I. PREAMBULE

La commune de Callian dispose d'un Plan Local d'Urbanisme récent, approuvé le 19 février 2013. Pour autant, la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 se traduisant par la suppression immédiate des superficies minimales et des coefficients d'occupation des sols COS, constitue une évolution législative majeure justifiant d'apporter des modifications au document d'urbanisme. La présente modification n°1 du présent PLU entend permettre à la commune, en sus de l'application stricte de suppression des contenus des articles 5 et 14, d'analyser les effets de la Loi ALUR sur son territoire et d'apporter les adaptations réglementaires nécessaires à la maîtrise de la capacité d'accueil d'un certain nombre de zones présentant des enjeux paysagers ou des enjeux en termes d'équipements et de circulation.

Eu égard au retour d'application des règles d'urbanisme pendant plus d'un an, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées et de nouveaux projets d'aménagement ont émergés. La présente modification entend donc également corriger et prendre en compte ces éléments afin de permettre à la commune de disposer d'un PLU cohérent dans son ensemble. La présente modification procède également à l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Touos Aussel, dont l'urbanisation était programmée dans le cadre du PLU en vigueur.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente modification n'est de plus pas soumise à évaluation environnementale.

Le secteur Touos Aussel faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation :

- ne présente pas d'intérêt écologique (ancienne ferme avicole) ;
- est classé en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur ;
- se situe en effet à plus de deux kilomètres des périmètres des premières zones Natura 2000 et des ZNIEFF.



II. MODIFICATIONS APPORTEES AU TITRE DE LA LOI ALUR

A. Rappel du contexte législatif lié à la promulgation de la loi ALUR

La promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 Mars 2014, en modifiant l'ancien article L123-1-5 du code de l'urbanisme s'est traduite par la suppression immédiate du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) et de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.

Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des coefficients d'occupations des sols COS, notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS » mais aussi sur le dispositif de contrôle de la constructibilité résiduelle (ou contrôle des divisions de terrains bâtis).

Le législateur considère qu'à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine. Ceux-ci sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée. Elle a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Ces deux outils (COS et superficie minimale) ont également été jugés, par le législateur, peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale.

Le législateur incite ainsi les auteurs de PLU à privilégier la combinaison de règles permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines : hauteur, gabarit, volume, emprise au sol ou implantation par rapport aux limites séparatives.

B. Conséquences immédiates sur le plan local d'urbanisme de Callian

a) Suppression du COS et superficie minimale : un impact global à l'échelle des zones urbaines de la commune

L'application de la loi ALUR a pour conséquence immédiate la suppression de tous les COS dans le règlement d'urbanisme du PLU approuvé le 19 février 2013.

Elle affecte :

- la zone UC ;
- les secteurs UDa, UDb, et UDC ;
- le secteur UEa ;
- la zone UF ;
- la zone UT.

Seuls les secteurs de la zone UD sont concernés par la suppression de l'article 5 concernant les superficies minimales.

Les articles 5 et 14 des zones sus nommées ne sont désormais plus réglementés.

Une majorité des zones urbaines du PLU de Callian est donc concernée. Elles représentent 98,8 % de la totalité des zones urbaines du territoire (354,9 ha), soit une superficie de 350,5 ha.

Superficie des zones du PLU		
Zones	Superficie (ha)	% des zones Urbaines
UA	4.4	1.2 %
UC	11.2	3.2 %
UDa	9.3	2.6 %
UDb UDb1	220.6	62.3 %
UDc	78.1	22 %
UE UEa	8.6	2.4 %
UF	16.4	4.6 %
UT UTc	6.3	1.7 %
Total Zones U	354.9	100 %

b) Une augmentation théorique du potentiel de constructibilité des zones

Afin d'évaluer l'impact de la suppression des COS et des superficies minimales sur les droits à bâtir, une méthodologie a été mise en place. Elle a pour but d'extraire, à partir de l'application des articles 6, 7, 9, 10 et 13 du règlement en vigueur, un COS théorique.

Pour rappel :

- article 6 : implantation par rapport aux voies
- article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives
- article 9 : emprise au sol
- article 10 : hauteur des constructions
- article 13 : pourcentage d'espace libre / vert
- article 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le tableau ci-dessous expose, pour rappel, les règles du PLU en vigueur pour les zones urbaines concernées.

Règles du PLU en vigueur					
Zones / secteurs		Superficies minimales	CES	COS	CEV
UC	Quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.	-	-	0,30	0,30
UDa	Zones majoritairement résidentielles dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré	1 500 m ²	-	0,15	0,50
UDb		2 500 m ²	-	0,10	0,70
UDc		5 000 m ²	-	0,05	0,90
UEa	Espaces spécialisés dans l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et constructions à usage d'habitation	-	-	0,25	-
UF	Terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques	-	0,40	0,40	-
UT	Hébergement touristique situé en entrée Ouest du village	-	-	0,25	0,40

CES : Coefficient d'emprise au sol (article 9)

COS : Coefficient d'occupation du sol (article 14)

CEV : Coefficient d'espace vert (article 13)

La méthodologie s'articule autour du calcul du potentiel à construire. Celui-ci est évalué par rapport aux articles 6,7 et 13. Ce potentiel est ensuite comparé avec la valeur de la superficie d'emprise au sol (article 9). La valeur la plus faible est choisie. On multiplie le nombre de niveau (issu de l'article 10) à cette valeur afin d'en déduire une surface de plancher constructible. Cette surface de plancher est divisée par les superficies de terrain choisies (500 m², 1000 m², 1500 m², 2000 m² et 5000 m²) pour obtenir un COS théorique. Il est alors comparé au COS en vigueur (article 14).

Seules les zones UC, UDa, UDb, UDc, UEa, UF et UT du PLU sont impactées.

Les calculs ont été réalisés afin de prendre en compte les règles les plus strictes sur des parcelles « type » de 500, 1000, 1500 et 2000 m² pour développer une appréhension la plus large possible du potentiel de constructibilité et de densification des zones. Un calcul supplémentaire a été fait sur des parcelles de 5000 m² pour la zone UDc exclusivement.

Zones impactées	COS réglementé	COS théorique				
		Parcelles 500 m ²	Parcelles 1000 m ²	Parcelles 1500 m ²	Parcelles 2000 m ²	Parcelles 5000 m ²
UC	0,3	0,86	1,12	1,26	1,38	-
UDa	0,15	0,77	1,00	1,00	1,00	-
UDb	0,1	0,60	0,60	0,60	0,60	-
UDc	0,05	-	0,20	0,20	0,20	0,20
UEa	0,25	2,02	2,27	2,39	2,48	-
UF	0,4	0,62	0,95	1,11	1,22	-
UT	0,25	1,06	1,20	1,20	1,20	-

Estimation d'un COS théorique issu de l'application des règles du PLU en vigueur (hors article 5 et 14)

Cette estimation permet de mettre en évidence que la suppression du COS entraîne une nette majoration des droits à construire dans la totalité des zones. Ce calcul nous montre également qu'en appliquant les règles en vigueur (hors COS et superficie minimale), le COS théorique varie peu selon la taille de la parcelle.

Cela nous montre l'importance de la réglementation des outils réglementaires (hors article 5 et 14) permettant de limiter ou favoriser l'urbanisation.

Méthodologie de réalisation du tableau page 6

Objet du tableau : Illustrer avec des ordres de grandeur le potentiel de densification créé dans le PLU en vigueur par la suppression du COS. Ce potentiel est exprimé sous la forme d'un « COS potentiel théorique », facilement assimilable qui découlerait de l'application des autres règles du PLU.

Processus

- Etape A : Détermination de la surface de plancher constructible au regard des règles du PLU

La suppression du COS annihile la possibilité de calculer facilement la surface de plancher maximale possible en fonction de la taille de la parcelle. Cependant, celle-ci peut être calculée en application des autres règles en vigueur : celles qui limitent l'emprise au sol de la construction et la hauteur.

Quatre articles limitent potentiellement l'emprise au sol constructible : les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), la part réservée à la construction (article 9) et la part réservée aux espaces libres (article 13). En fonction des règles définies dans le PLU (tous les articles ne sont pas obligatoirement règlementés), les « surfaces perdues » sur chaque parcelle sont calculées. Celles-ci sont assemblées entre elles pour déterminer la combinaison permettant d'offrir l'emprise au sol constructible la plus importante.

Cette emprise au sol constructible maximale est ensuite multipliée par le nombre de niveaux, permettant de définir une surface de plancher constructible maximale.

- Etape B : Comparaison

Après un rappel de l'ancien COS en vigueur dans la zone et de sa surface de plancher associée, le COS potentiel théorique est calculé en faisant le rapport entre la surface de plancher constructible maximale et la taille de la parcelle. Les deux COS peuvent ainsi faire l'objet d'une comparaison.

Nota Bene

- *Ce calcul est réalisé sur des parcelles de tailles différentes afin d'offrir une vision élargie en fonction de la trame parcellaire (500 à 2000 m²);*
- *Cette estimation du COS potentiel théorique donne un ordre de grandeur et non un résultat net pour plusieurs raisons :*
 - o *les règles applicables sont souvent plus complexes (semi-continuité et discontinuité autorisées simultanément...): un parti pris est forcément effectué ;*
 - o *le calcul des surfaces perdues est établi à partir de parcelles type rectangulaire, non représentative de toutes les trames parcellaires ;*
 - o *la surface de plancher théorique calculée comprend murs, escaliers... qui n'entrent normalement pas en compte dans le cadre de la surface de plancher classique (une réduction moyenne de 15% pourrait y être appliquée).*

C. Un nécessaire encadrement de ce potentiel de densification

a) Identification des coefficients d'emprise au sol observés

La majoration des droits à bâtir permise par la loi ALUR doit être accompagnée. Elle doit être adaptée à la typologie de chacun des secteurs et s'effectuer dans des conditions de développement pérenne, notamment en termes d'intégration urbaine et paysagère.

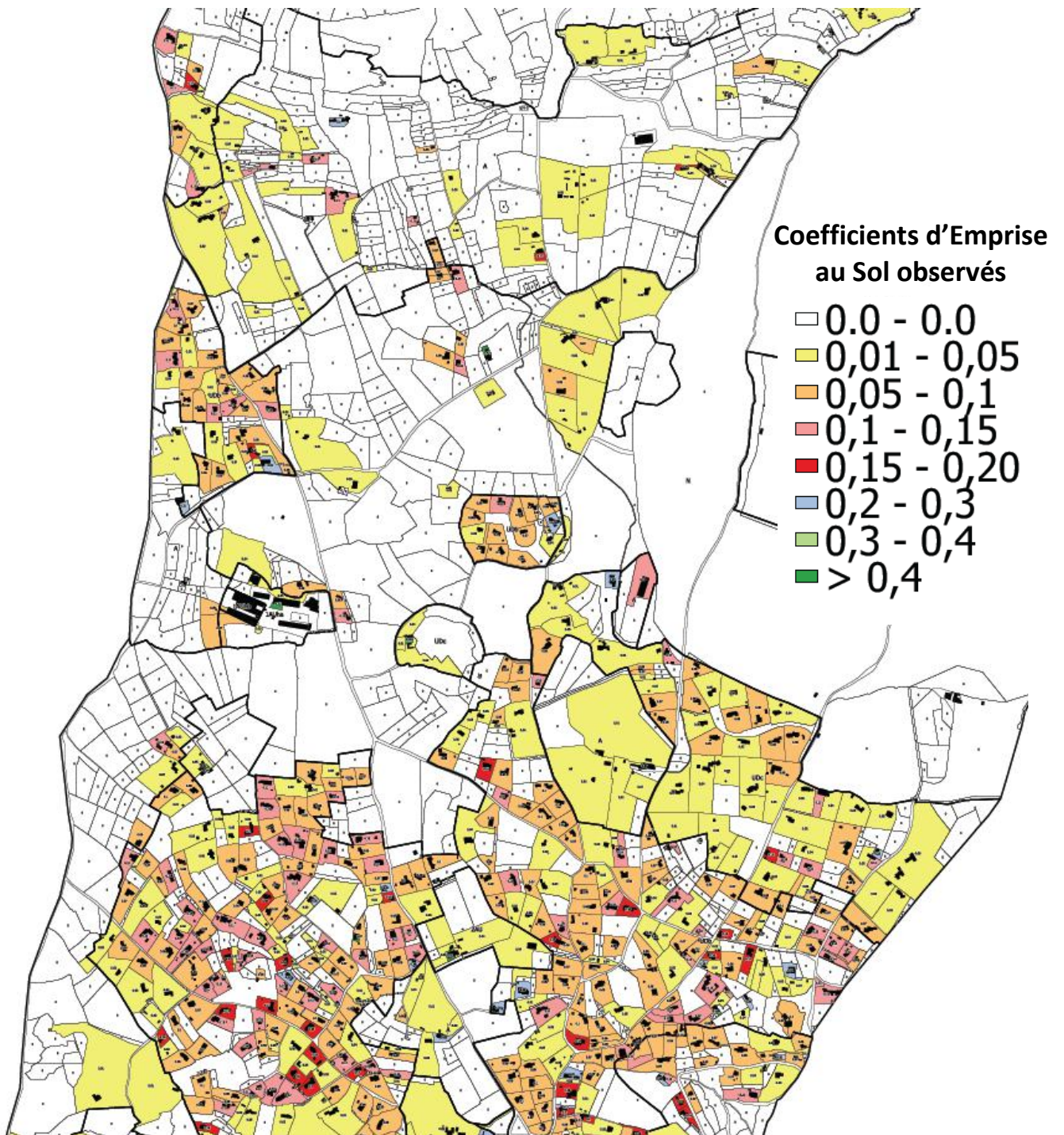
Les possibilités réglementaires offertes pour maîtriser cette densification s'avèrent néanmoins réduites. En effet, les règles de reculs par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) ne peuvent être que modérément accrues, du fait de la diversité de taille et de forme des parcelles. De plus, les règles de hauteurs (article 10) qui ont été fixées au regard des typologies urbaines existantes ou futures, dans un souci d'intégration paysagère, ne peuvent être complètement remises en cause.

La maîtrise de l'artificialisation nécessite, dans les zones concernées par la suppression du COS, la mise en œuvre d'un coefficient d'emprise au sol (article 9) et d'un coefficient d'espaces verts adaptés (article 13).

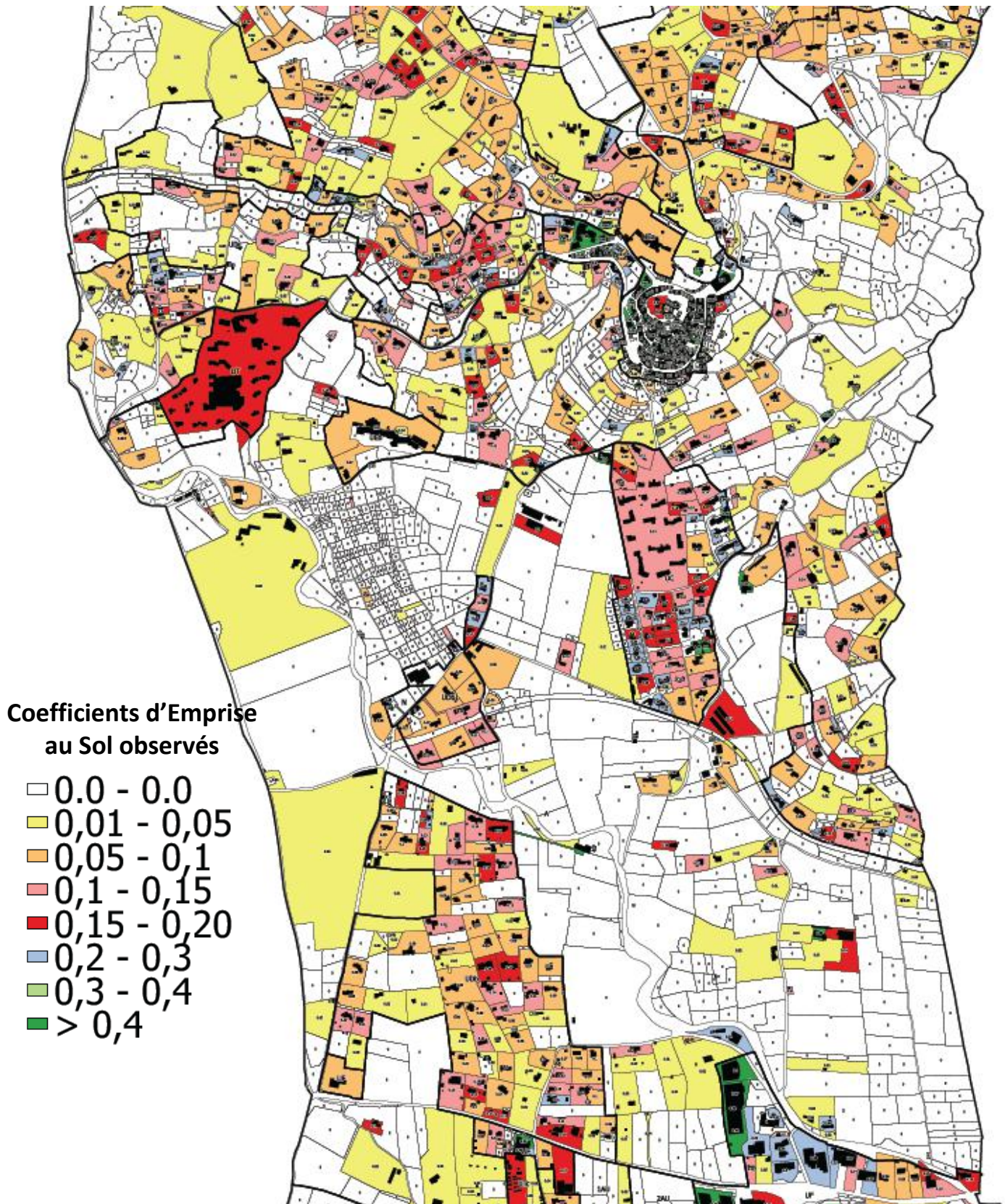
Afin de pouvoir réglementer ces coefficients, une étude déterminant les emprises au sol existantes a été réalisée. Elle permet d'une part la mise en évidence des secteurs à potentiel et d'autre part la définition d'une réglementation adéquate à la politique communale de consommation de l'espace.

NB : le coefficient d'emprise au sol observé correspond au rapport entre l'emprise du bâti au sol et la superficie de la parcelle.

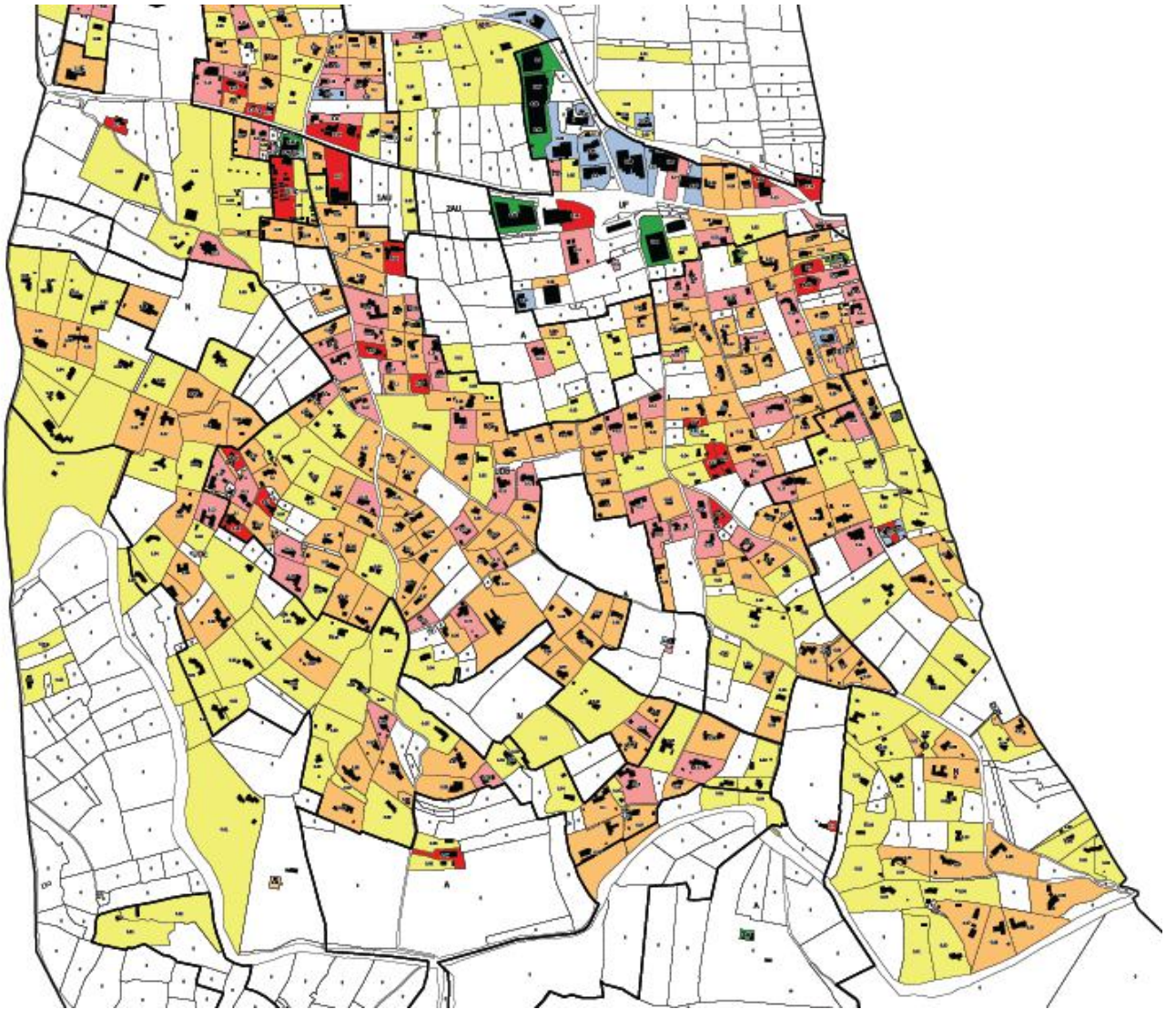
Extrait de la carte étude des CES



Extrait de la carte étude des CES



Extrait de la carte étude des CES



Coefficients d'Emprise au Sol observés

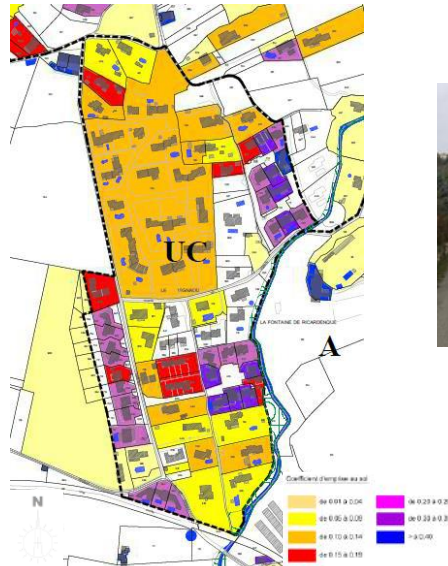
- 0.0 - 0.0
- 0,01 - 0,05
- 0,05 - 0,1
- 0,1 - 0,15
- 0,15 - 0,20
- 0,2 - 0,3
- 0,3 - 0,4
- > 0,4



b) Des réglementations différentes à mettre en œuvre en fonction des zones

▪ La zone UC

La zone UC intéresse spécifiquement le secteur du Vignaou au pied du village. Il s'agit d'une zone essentiellement pavillonnaire de moyenne à forte densité qui est totalement équipée et raccordée au réseau d'assainissement collectif. Ce quartier est non concerné par une sensibilité paysagère ou environnementale.



Typologie d'habitat pavillonnaire en zone UC

Extrait étude CES de la zone UC

Les emprises au sol observées dans la zone varient principalement entre **0,05 et 0,39**.

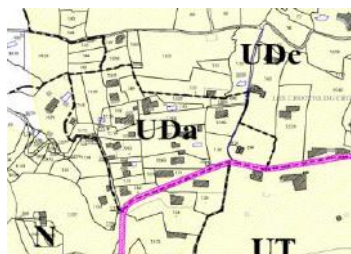
La majorité de la zone est soumise à un CES situé entre **0.1 et 0.14**, quelques projets à la marge de la zone UC ont un CES entre **0.20 et 0.30**.

▪ **La zone UD**

La zone UD concerne les secteurs d'habitat pavillonnaire de la commune dont la situation au regard notamment des sensibilités paysagères et/ou environnementales, justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

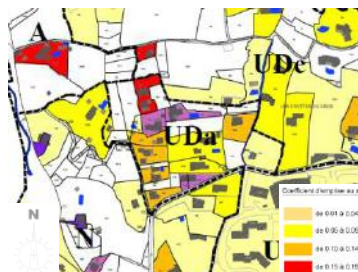
La zone UD est divisée en 3 secteurs : UDa, UDb et UDc selon une densité décroissante.

Les secteurs UDa : Cottes du Cros / Basses Cottes / Hautes Cottes



Extrait du PLU

Secteur Cotte du Cros

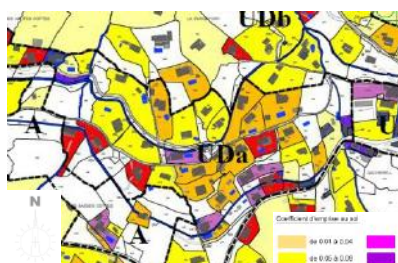


Extrait carte sur l'étude des CES

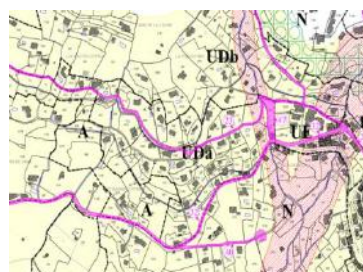
Secteur Cotte du Cros



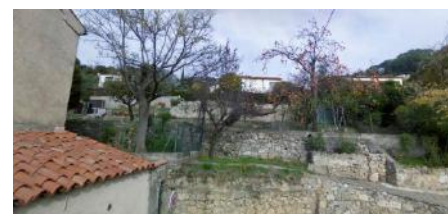
Photo aérienne



Extrait carte sur l'étude des CES - Secteur Basses Cottes



Extrait du PLU secteur Basses Cottes



Typologie d'habitat en zone UDa

L'objectif du PLU vise à limiter strictement la capacité d'accueil résiduelle de la zone. Pour ce faire, le règlement maintient la superficie minimale de 1500 m², instaure les dispositions anti permis valant division parcellaire (article R123-10-1 du CU), définit un pourcentage d'espace vert important (50%), maintient le COS à un faible niveau tout en instituant les dispositions du COS résiduel.

Ces secteurs sont situés à l'Ouest du centre villageois et dans la zone 2 secteur 2 du PPR. L'étude sur les coefficients d'emprise au sol montre que ces zones possèdent encore un potentiel foncier non exploité. Les emprises au sol observées varient entre 0,20 et 0,10.

La sensibilité paysagère du lieu, définie dans le PLU en vigueur, implique de conserver un tissu urbain aéré.

*Les emprises au sol observées dans la zone UDa varient entre **0,05 et 0,29**.*

*La valeur du coefficient majoritaire sur la zone est située entre **0,1 et 0,14**. Quelques parcelles ont un coefficient supérieur et d'autre un coefficient inférieur.*

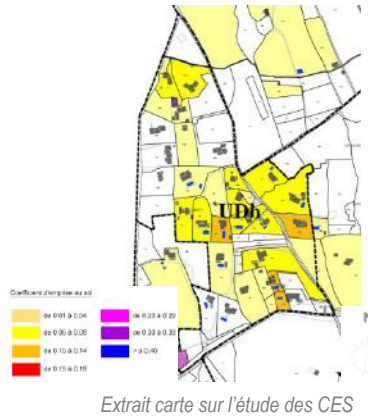
Les secteurs UDb - Canety / Touos du Puits / Route de Mons / Les Mourgues / Chemin des Combes / Les Chenevières

Plusieurs secteurs UDb sont répartis sur l'ensemble du territoire :

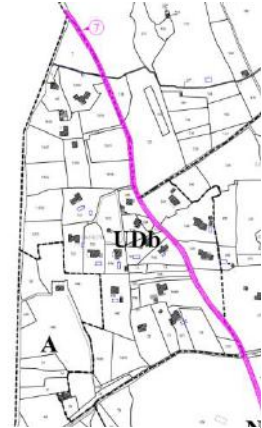
- Le secteur Canety s'inscrit au Nord de la commune à l'Ouest de la route de Mons. Il s'agit d'une zone urbanisée de faible densité (une vingtaine de constructions).



Typologie d'habitat en zone UDb



Extrait carte sur l'étude des CES



Extrait du PLU

- Le secteur Touos du Puits est situé à l'Est de la route de Mons dans une zone boisée.

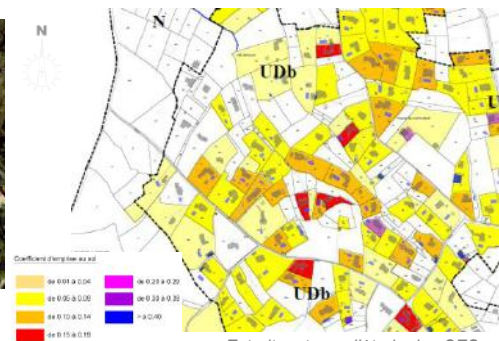


Typologie d'habitat pavillonnaire en zone UDb

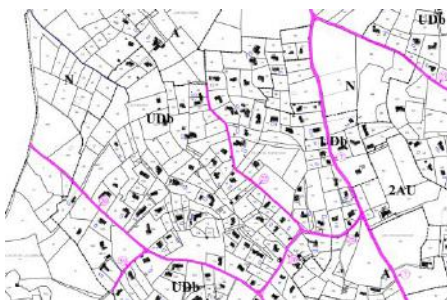
- Le secteur de la route de Mons est un des plus grands de la zone UDb, situé au Nord du village. Il est marqué par une disparité importante au niveau de l'emprise foncière.



Photo aérienne

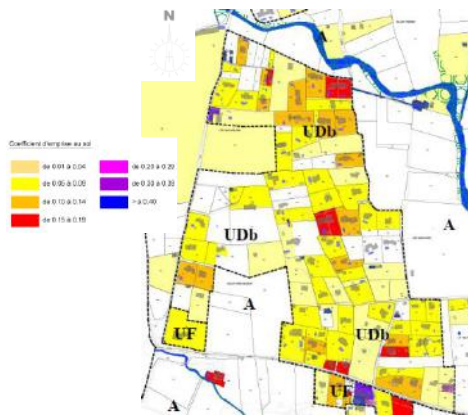


Extrait carte sur l'étude des CES



Extrait PLU

- Le secteur dit Les Mourgues : le présent secteur UDb s'inscrit dans la plaine, entre la Camiole au Nord et la RD562 au Sud. Ce secteur est composé d'une centaine de constructions.

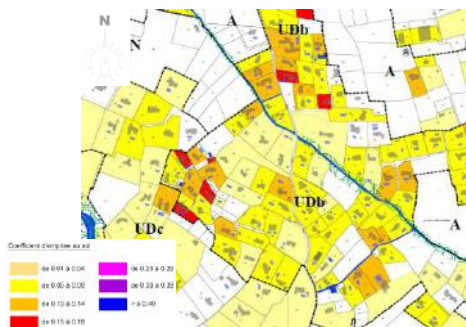


Extrait carte sur l'étude des CES



Photo aérienne

- Le secteur du Chemin des Combes s'inscrit dans la plaine au Sud de la RD562 jusqu'aux premiers boisements préfigurant le vallon du Riou Blanc.

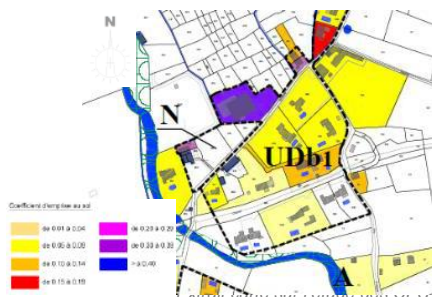


Extrait carte sur l'étude des CES



Typologie d'habitat pavillonnaire en zone UDb

- Les Chenevières (UDb1) s'inscrit dans la plaine, au Sud du village le long du chemin de la Fontaine à proximité du gymnase communal et de la chapelle Notre Dame des Roses. Ce secteur d'une douzaine de constructions, se développe sur une ancienne zone agricole.



Extrait carte sur l'étude des CES



Typologie d'habitat pavillonnaire en zone UDb1

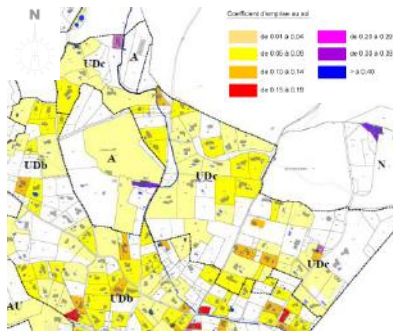
L'objectif du PLU vise à limiter strictement la capacité d'accueil résiduelle de la zone. Pour ce faire, le règlement maintient la superficie minimale de 2500 m², instaure les dispositions anti permis valant division parcellaire (article R123-10-1 du CU), définit un pourcentage d'espace vert important (70%), maintient le COS à un faible niveau tout en instituant les dispositions du COS résiduel.

Les emprises au sol observées dans la zone UDb ont une amplitude très large : entre 0 et 0,4.

La majorité des coefficients se situe cependant entre 0,05 et 0,09.

Les secteurs UDC – Petit Pinée / Plaines de Mireur / Cottes du Cros / Les Coulettes

- Secteur « Petit Pinée/Plaines de Mireur »



Extrait carte sur l'étude des CES



Extrait PLU

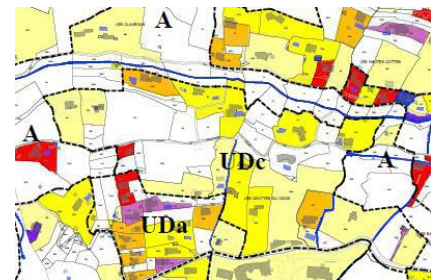


Typologie d'habitat pavillonnaire en zone UDC

Ce secteur s'inscrit sur le plateau, au Nord du village, de part et d'autre de la route de St Cézaire. L'urbanisation est marquée par une faible densité. On recense près de 50 habitations dont notamment un lotissement d'une douzaine de lots au contact du parcours sportif.

- Secteur « Cottes du Cros »

Ce secteur s'inscrit à l'Ouest du village, en amont de la route de Fayence. L'urbanisation s'est inscrite sur un ancien terroir agricole dominée par de nombreuses restanques. Elle a été stoppée par les dispositions du PPR qui classe le secteur en zone 2 – secteur 2 (distance entre constructions de 20 m minimum).



Extrait carte sur l'étude des CES

- Secteur « Les Coulettes »

Le présent secteur UDC s'inscrit au Sud de la plaine. Il apparaît être sensible aux aléas d'incendies.



Extrait carte sur l'étude des CES

Le PLU actuel ne souhaite pas densifier la zone UDC. Pour ce faire, le règlement actuel du PLU promeut une superficie minimale de 5000 m², instaure les dispositions anti permis valant division parcellaire, définit un pourcentage d'espace vert important (85%), maintient le COS à un faible niveau tout en instituant les dispositions du COS résiduel. Le maintien de la superficie minimale à 5000 m² vise essentiellement à limiter le potentiel de division parcellaire mais aussi à préserver l'intérêt paysager de la zone marqué notamment par une prédominance du végétal sur le minéral.

Les emprises au sol observées dans la zone UDC varient entre 0 et 0,09. La majorité des parcelles est soumise au coefficient d'emprise au sol compris entre 0.05 et 0.09.

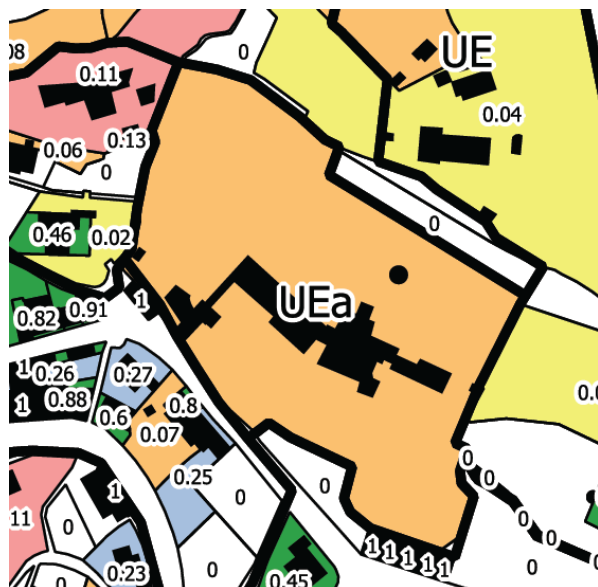
En conclusion, le POS et puis le PLU ont défini une superficie minimale de 1500 m², 2500 m² ou 5000 m² visant à préserver l'intérêt paysager de la zone. La sensibilité paysagère du lieu, définie dans le PLU en vigueur, ainsi que l'objectif visant à limiter la capacité d'accueil résiduelle de la zone, implique de conserver un tissu urbain aéré avec un coefficient d'emprise au sol faible.

L'étude de coefficient d'emprise au sol dévoile une potentialité d'occupation foncière non négligeable. De ce fait, le coefficient d'emprise au sol (article 9) ainsi que le coefficient d'espace vert (article 13) devront être réglementés dans un but de maintien du tissu existant.

▪ La zone UE

La zone UE concerne les secteurs à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est située au Nord-Ouest du noyau villageois.

Seul le secteur UEa, relatif à la maison de retraite du Pradon, est concerné par un COS. Ce dernier est fixé à 0,25. Il vise à maîtriser une trop forte augmentation de la capacité d'accueil de ce site.



Coefficients d'Emprise au Sol observés

- 0.0 - 0.0
- 0,01 - 0,05
- 0,05 - 0,1
- 0,1 - 0,15
- 0,15 - 0,20
- 0,2 - 0,3
- 0,3 - 0,4
- > 0,4



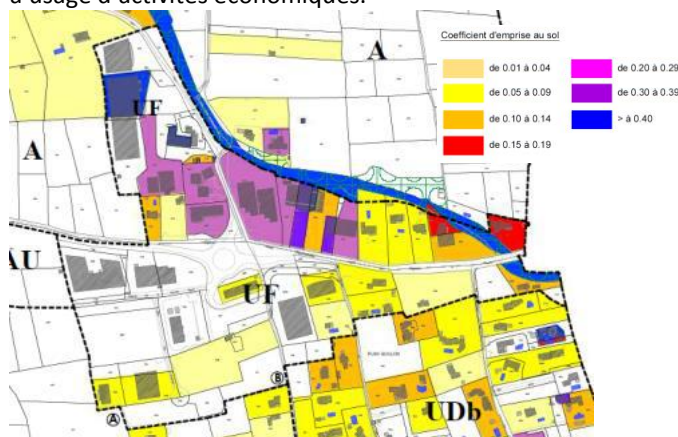
Photo aérienne

L'étude sur les coefficients d'emprise au sol montre la présence d'un résiduel foncier compte tenu du COS existant.

L'emprise au sol observée dans la zone UEa varie entre 0,05 et 0,10.

La zone UF

La zone UF concerne les secteurs spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.



Extrait carte sur l'étude des CES



Photo aérienne



Trois espaces sont identifiés :

- d'une part le centre commercial les Mûriers en limite avec Tourettes, en face le Marché Paysan. Il s'agit d'un seul bâtiment regroupant plusieurs commerces



- d'autre part l'espace comprenant notamment les enseignes Renault et Gaziello Matériaux. A noter que la présente zone UF exclue la station Total située au Nord de la RD562 afin de concentrer les activités au Sud de cette voie.



- enfin les espaces d'activités situés de part et d'autre de la RD562, en entrée de ville Est avec au Nord le centre Agora et au Sud la récente zone du Plan de la Grande Vigne accueillant les nouvelles enseignes Mc Donald ou encore Dia.

Typologie de bâtis en zone UF

Les emprises au sol observées dans la zone UF varient entre 0 et 0,39. Le coefficient majoritaire sur la zone est compris entre 0,20 et 0,29.

▪ **La zone UT**

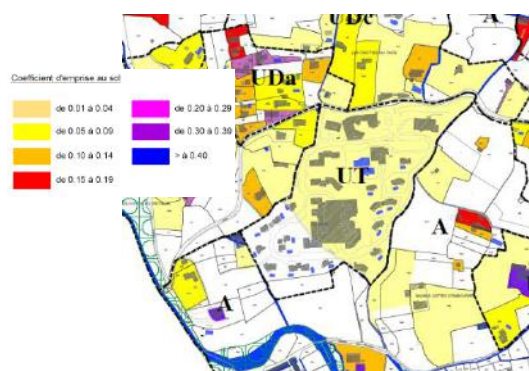
La zone UT concerne les secteurs spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions et installations à usage de tourisme.

Deux espaces sont identifiés :

- d'une part les résidences de tourisme du Château de Camiole au Sud de la route de Fayence et au Sud-Ouest du village. Cette nouvelle structure, édifée en 2009 constitue la principale capacité d'accueil touristique de la commune.

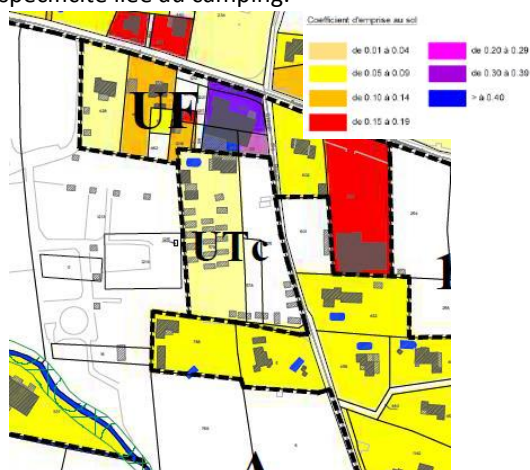


Typologie de bâtis en zone UT



Extrait carte sur l'étude des CES

- d'autre part le camping des Praires au Sud de la RD562, classé en secteur UTc pour prendre en compte la spécificité liée au camping.



Extrait carte sur l'étude des CES



Photo aérienne

Les emprises au sol observées dans les zones UT et UTc varient entre 0 et 0,04

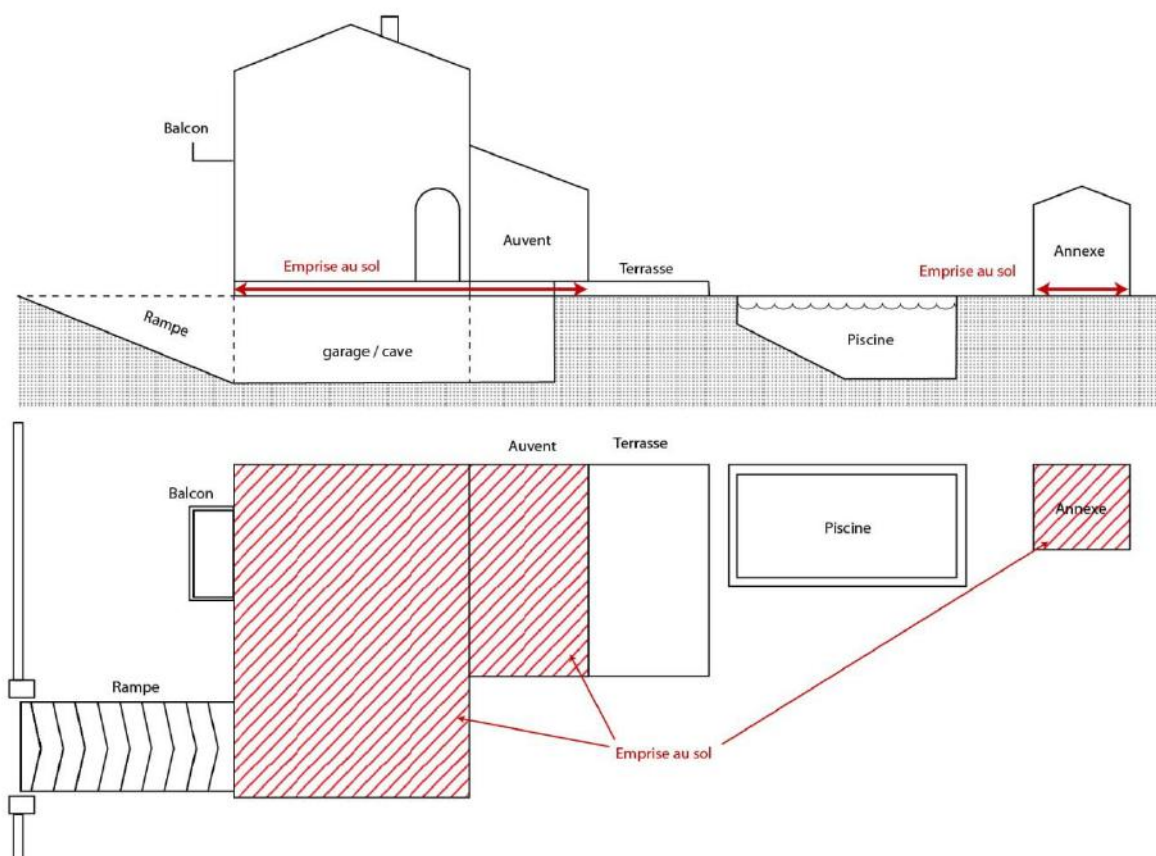
D. Modifications réglementaires engagées suite à la promulgation de la loi ALUR

a) Définition de l'emprise au sol

Afin de pouvoir encadrer les emprises au sol, la définition du lexique est mise à jour de la sorte :

« Elle correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exceptions faite des éléments de modénatures ou architecturaux. Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieurs à celle défini dans le présent règlement. »

Un schéma est inséré pour une meilleure compréhension.



b) Modifications apportées aux règles d'emprises aux sols et d'emprise des espaces verts

Afin d'encadrer le potentiel de densification, les coefficients d'emprises au sol des articles 9 des zones UC, UD, UE, UF et UT sont règlementés au regard des emprises au sol existantes, tout en tenant compte du projet urbain défini dans le PLU en vigueur et en s'assurant que les coefficients d'emprise au sol (CES) fixé permettent bien une densification en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR.

En appui de ce dispositif, le coefficient d'espaces verts (article 13) peut être conservé ou modifié dans les zones UC, UD et UT et ajouté dans les zones UE et UF.

Proposition de CES/CEV

Zones	Au PLU en vigueur		Observés		Modification n°1	
	CES	CEV	CES	CEV	CES	CEV
UC		0.3	0.1 - 0.14		20 %	30 %
UDa		0.5	0.1 - 0.14		15 %	50 %
UDb		0.7	0.05 - 0.09		7%	80%
UDc		0.9	0.05 - 0.09		7%	90%
UEa			0.05 - 0.10		20%	30%
UF	0.4		0.20 - 0.29		40 %	NR
UT		0.4	0.01 - 0.04		4 %	40 %

NB : le Coefficient d'Espace Vert n'est pas règlementé en UF pour tenir compte des besoins liés aux activités.

E. Autres modifications

a) Suppression des règles applicables au titre des articles 5 relatifs aux superficies minimales

Les dispositions des articles 5 et 14 de l'ensemble des zones sont remplacées par la mention suivante :

« Non règlementé. »

b) Mise à jour des références aux articles du Code de l'Urbanisme

La promulgation de la loi ALUR a conduit à une réécriture et une réorganisation de plusieurs articles du Code de l'Urbanisme, en particulier l'ancien article L123-1-5. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a également modifié la numérotation d'un grand nombre d'articles du code. Ces références ont donc été actualisées dans le règlement du PLU.

c) Adaptation des règles de recul dans la zone UD

En parallèle de la mise en œuvre d'un coefficient d'emprise au sol dans la zone UD, il convient d'adapter les règles de recul par rapport aux limites séparatives qui permettront de limiter les divisions foncières ultérieures. Le recul imposé dans la zone UD est donc porté à 6 m contre 4 m dans le PLU en vigueur. Une exception est toutefois consentie aux extensions des constructions existantes avant la date d'approbation de la modification pour ne pas pénaliser les constructions légalement implantées avant la réforme ALUR.

d) Adaptation des règles de recul et de hauteur dans la zone UE

La zone UE correspond à des espaces spécialisés dans l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Cette spécialisation de la zone UE, dès le PLU en vigueur, a conduit la commune à ne pas réglementer de COS ni d'instaurer de superficie minimale.

Toutefois, cette zone présente des enjeux en termes d'aménagement pour les constructions existantes et les constructions futures :

- certaines de ces CINASPIC demeurent privées et ne sont pas gérées par des organismes publics, sans maîtrise possible donc de leur évolution. A ce titre, il convient d'encadrer les possibilités d'évolution de ces constructions (sans les bloquer). C'est l'objet des évolutions apportées dans le cadre de la présente modification dans les secteurs UEa et UEb ;
- la non réglementation de l'emprise au sol dans la zone UE, hors secteurs UEa et UEb, vise à permettre la réalisation future de nouveaux CINASPIC, sans projet immédiat, pour un motif évident d'intérêt général. La réalisation de futures CINASPIC doit néanmoins s'accompagner d'une maîtrise de l'intégration paysagère. Pour y parvenir, la présente modification modifie les règles de hauteurs et de recul dans le secteur UE afin de s'en assurer en imposant des reculs plus importants et une hauteur réduite :
 - l'implantation à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou avec un recul minimum de 2 m est supprimée. Un recul de 5 m minimum est imposé.
 - l'implantation sur les limites séparatives, ou avec un recul minimum de 2 m est supprimée. Un recul de 4 m minimum est imposé.
 - La hauteur est réduite de 9 m à 7 m afin de limiter les impacts visuels dans la pente.

III. ADAPTATIONS DE CERTAINES DISPOSITIONS DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A. Autorisation des extensions et des annexes en zone A et N

La LAAAF (loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt) modifie les conditions d'extensions des bâtiments à vocation d'habitation dans les zones agricoles et naturelles des PLU.

Les dispositions nouvelles de cette loi implique de modifier ou de compléter les règles existantes.

L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme définit les règles relatives à l'extension en zone Agricole et Naturelle :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

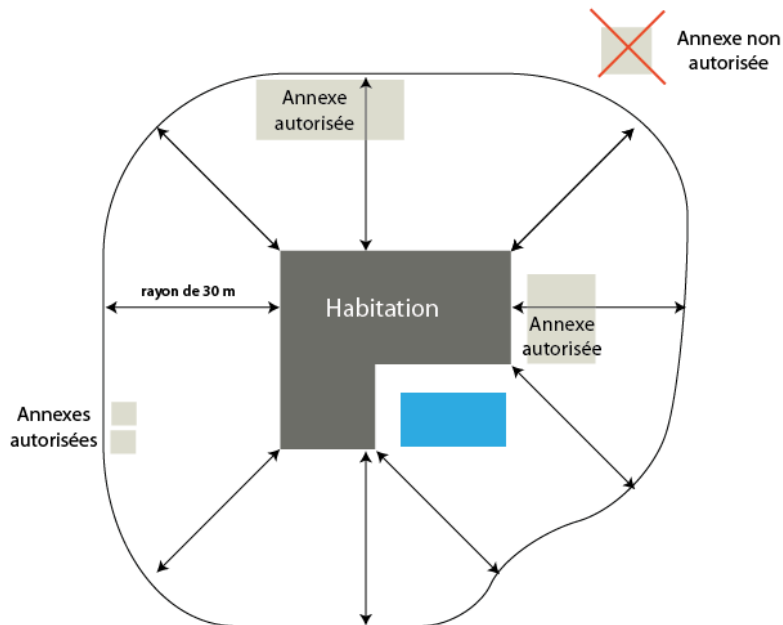
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime..»

Plusieurs extensions seront possibles suivant la situation :

- En zone A, si elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie au chapitre 8 du règlement) en respectant le caractère de la zone, et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU et ayant conservé cet usage, sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que la surface de plancher de l'extension projetée se limite à 30 % de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 300 m² de surface de plancher.
- En zone A et N, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface de plancher supérieur ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU et ayant conservé cet usage, sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que la surface de plancher de l'extension projetée se limite à 30 % de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 200 m² de surface de plancher.
- En zone A et N, les annexes sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles ne devront pas excéder 50 m² de surface de plancher et se situer dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale. Les piscines sur les terrains supportant une habitation existante conforme aux dispositions précédentes sont également autorisées à condition qu'elles soient non couvertes. **Des coefficients d'espaces verts supérieurs à 80 % sont également imposés dans les zones A et N** (hors lien avec bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole) afin d'encadrer l'artificialisation du sol en lien avec les annexes non génératrices de surface de plancher. Cela résulte de la volonté communale de conserver les

paysages et la trame verte de la commune. Le schéma suivant est ajouté pour une meilleure compréhension :



B. Actualisation des règles relatives aux constructions autorisées dans le cadre des exploitations agricoles

L'article A2 est actualisé afin de tenir compte de la nouvelle charte agricole définie par la chambre d'agriculture du Var :

Les mentions suivantes sont supprimées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 300 m² ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU et ayant conservé cet usage, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface de plancher de l'extension projetée se limite à 30 % de la surface de plancher d'origine, et que la surface totale, extension comprise, n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
- Les annexes de ces constructions, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne devront pas excéder 50 m² de surface de plancher et se situer dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale. Les piscines sur les terrains supportant une habitation existante conforme aux dispositions précédentes sont également autorisées à condition qu'elles soient non couvertes ;

Et remplacées par :

- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, 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 être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

- *Les annexes à la construction d'habitation ne devront pas excéder 50 m² de surface de plancher et se situer dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation, calculé à partir du bord de la construction principale.*

C. Règles relatives au changement de destination

Les règles relatives au changement de destination ayant évolué, leurs dispositions sont mises à jour.

N'étant plus nécessaire de lier le changement de destination au caractère remarquable d'un bâtiment, la mention suivante est supprimée :

- *l'aménagement de bâtiments existants de caractère* identifiés à l'article L123-1-5 II du code de l'urbanisme en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.*

Les changements de destination des bâtiments déjà identifiés et validés demeurant applicable, la mention suivante est introduite en remplacement, ajoutant les nouvelles contraintes prévues par le code de l'urbanisme :

- *le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors que :*
 - *les constructions ne sont plus utiles au fonctionnement de l'exploitation,*
 - *ce changement de destination est à vocation d'habitat, d'hôtellerie, d'artisanat ou de commerces.*

Tous les autres changements de destination sont interdits.

D. Uniformisation des conditions de desserte des terrains par les réseaux en zone A et en zone N

D'une part, afin d'avoir un règlement cohérent dans l'ensemble des espaces non urbains, l'article 4 de la zone agricole A est réglementé de la même manière que l'article 4 de la zone N, à savoir :

« 4.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent être équipées de captage, forage ou puits particulier à condition que ces installations respectent la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au

terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. »

Ce paragraphe inclut les dispositions nécessaires pour prendre en compte la problématique inondation.

E. Hauteur maximale des constructions en zone A et N

La hauteur des annexes est nouvellement autorisées est réglementée : elle est limitée à 3m à l'égout du toit pour les zones N et A. Cette hauteur n'était pas réglementée auparavant, le choix de la limiter à 3 m résulte des autres zones.

F. Annexe au règlement de la zone A (Chapitre 8)

Le chapitre 8 du règlement est complété suite à la promulgation de la LAAF et de la loi ALUR au regard de la charte agricole du Var fournie par la Chambre d'Agriculture du Var.

Les critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité, ainsi que les exemples de pièces à fournir, fixés dans le chapitre 8 sont actualisés pour tenir compte de la charte agricole du Var. Les exploitations sont néanmoins considérées à partir d'une demi-SMI (superficie minimale d'installation), contre une SMI entière proposée, afin de tenir compte des réalités agricoles locales.

IV. CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE SECTEUR DE TOUOS AUSSEL

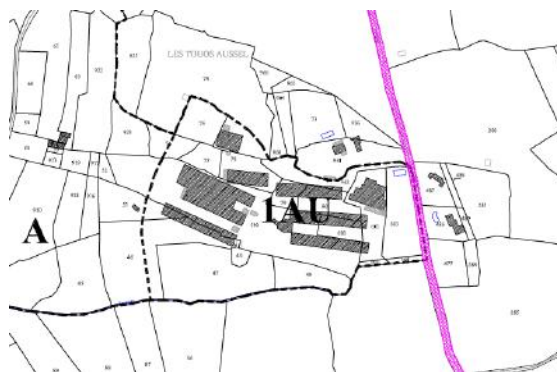
A. Localisation et motivation de l'ouverture à l'urbanisation

Localisation

Le site des Touos Aussel est situé au Nord de la commune de Callian, le long de la RD37 (route de Mons), à environ 1 km du village de Callian. Il correspond à l'ancienne ferme avicole de la route de Mons.

Il constitue un espace déconnecté du tissu urbain de la commune, mais profite d'une très bonne desserte à travers le passage de la RD37. Il s'étend sur une superficie d'environ 3,5 ha.

Il est classé en zone 1AU au PLU en vigueur à dominante d'habitat. La zone 1AU circonscrit strictement l'enveloppe aux constructions déjà édifiées. La future opération ne devant pas avoir pour effet de permettre de nouveaux défrichements. La RD37 le desservant fait l'objet d'un emplacement réservé portant sur un élargissement à 7 m. Par ailleurs, le PADD affiche le projet de création d'aménagements pour les modes doux le long de cette voie.



Contexte

Le site des Touos Aussel n'est couvert par aucun périmètre d'inventaire ou de protection écologique. La zone de projet n'est pas considérée comme un espace important au titre de la Trame Verte et Bleue, les corridors majeurs passant à l'Ouest et à l'Est du périmètre.

Les franges boisées constituent un véritable écrin naturel pour le futur quartier, permettant ainsi :

- De protéger le site des perceptions externes depuis la RD37 ;
- D'isoler le futur quartier des nuisances sonores de la RD37 ;
- D'offrir aux futurs habitants un cadre de vie agréable.

La qualité paysagère du site, caractérisée par la présence de boisements et d'un cours d'eau passant au Sud, sont des éléments avec lesquels le projet d'aménagement devra composer, recherchant ainsi la meilleure intégration dans son environnement.

Le site d'étude n'est concerné par risque naturel ou technologique. Seul le classement en zone de sismicité niveau 3 (sismicité modérée, au même titre que le reste de la région) est présent mais n'influe que très peu sur les aménagements futurs de la zone (normes de constructions).

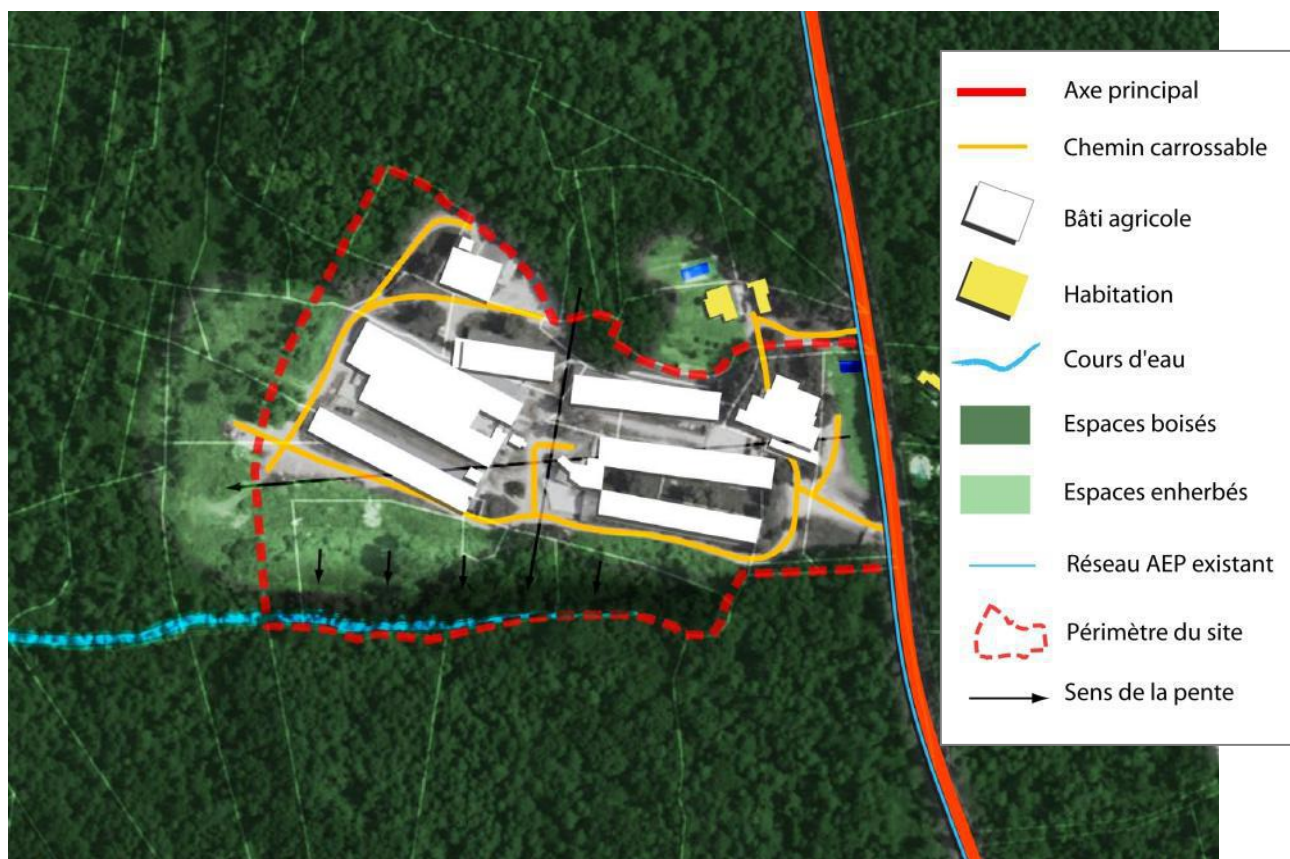
Le risque de feu de forêt est également présent sur la commune mais ne fait l'objet d'aucun plan de prévention. Cependant, la réglementation sur le débroussaillage fixée par arrêté préfectoral du 15 mai 2006 (règles de gestion pour les parcs, jardins et espaces verts) impose des règles spécifiques pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts :

- Débroussailler dans un rayon de 50 m autour des habitations ;
- Débroussailler 10 m de part et d'autre des accès aux habitations.

Le site dispose également déjà d'hydrants qui pourront être renforcés en cas de besoin.

La desserte en eau potable est permise par le passage d'un réseau de diamètre 100 sur la RD37. Des études capacitaires ont permis de montrer que ce réseau était suffisant pour permettre le développement d'un projet urbain sur le site.

Le réseau d'assainissement est en revanche absent du secteur et de ses environs, les réseaux les plus proches étant situés au Nord du vieux village.



Motivations de l'ouverture à l'urbanisation

▪ **Reconvertir une friche industrielle**

C'est la perspective d'une future friche industrialo-agricole liée à la fermeture du site qui a motivé la commune à permettre une opération de renouvellement urbain nonobstant son caractère relativement isolé. L'exploitation avicole ne respectait en effet plus les normes environnementales de l'Union Européenne et a donc cessé toute activité faute de financement suffisant et de repreneur avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes au 1^{er} Janvier 2012. Depuis cette date, l'exploitation est arrêtée. L'étude sur les potentialités de reprise de l'exploitation réalisée par la chambre d'agriculture en 2010 avait d'ailleurs clairement mis en exergue les coûts trop élevés de reprise ou de reconversion de l'exploitation.

Le rapport de présentation du PLU stipule que ces terrains se prêtent à une démarche cherchant l'innovation en termes d'urbanisme (formes urbaines, mixité de l'habitat, mixité sociale), d'architecture (architecture contemporain) et de performance énergétique et environnementale.

▪ **Produire un habitat diversifié**

Le diagnostic habitat du rapport de présentation montre qu'en privilégiant le scénario d'une démographie maîtrisée, destiné à ramener à 1,1% le taux de variation annuel (soit 379 habitants supplémentaires), la commune doit répondre à un besoin estimé de 160/170 logements d'ici 2022. Ce renforcement projeté du parc de logements devra de plus s'accompagner d'une plus grande diversité des produits ainsi que d'une mise en œuvre de formes urbaines privilégiant de plus fortes densités que celles existantes dans la majorité des secteurs communaux.

La commune compte actuellement 9 logements sociaux (soit 0.5% du parc de logement). N'étant pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, elle n'a aucune obligation en matière de création de logements sociaux. Cependant, la création de logements conventionnés répondrait à une demande existante sur la commune.

Motivation du choix de la zone du Touos Ausseil

En tant que zone classée 1AU dans le PLU en vigueur, cette zone était identifiée comme prioritaire dans l'ordre d'ouverture à l'urbanisation (1AU) par rapport aux autres zones AU des Touos Vignon (2AU) ou encore de la plaine.

Le phasage « prioritaire » s'explique, d'une part, quant aux objectifs de la commune en termes de développement démographique et de diversification de la forme urbaine souhaités. Cette zone 1AU est à double vocation d'habitat et d'activités alors que les zones AU de la plaine sont à vocation d'activités et celle des Touos Vignon d'habitat seulement.

D'autres part, la zone des Touos Ausseil présente de meilleures conditions de développement ainsi qu'un niveau de viabilisation plus avancé et se prêtait donc davantage à une ouverture à l'urbanisation rapide que celle des Touos Vignon, par exemple. De plus, la zone des Touos Vignon fait l'objet d'une réflexion intercommunale dans le cadre du SCoT. Des réflexions plus poussées quant à son devenir doivent être menées ce qui nécessite une urbanisation ultérieure.

Enfin, la commune considère aujourd'hui que la zone commerciale du Plan de la Grande Vigne est cohérente par rapport aux besoins de la population et souhaite conserver les réserves foncières des zones 1AU et 2AU pour un développement ultérieur.

En conséquence, la volonté communale est bien de diversifier l'offre de logements, comme demandé également par les services de l'Etat, sur un site qui était dès l'approbation du PLU repéré comme la réserve foncière la plus adaptée.

B. Présentation du projet

Densité, volume bâtis, recherche architecturale

Compte tenu de son artificialisation forte la zone des Touos Aussel se prête à une démarche d'innovation en termes d'urbanisme (formes urbaines, mixité de l'habitat, mixité sociale), d'architecture (architecture contemporain) et de performance énergétique et environnementale.

Une réflexion sur la diversité des types de formes urbaines a de ce fait été engagée, prévoyant notamment de maintenir une activité à faibles nuisances sur le site, en réhabilitant une partie des anciens poulaillers, afin de créer une vraie mixité urbaine.

Le bâti qui sera développé sera hiérarchisé pour structurer le hameau. Les bâtiments seront de faible hauteur afin de maintenir l'autonomie et la faible perception externe du hameau.

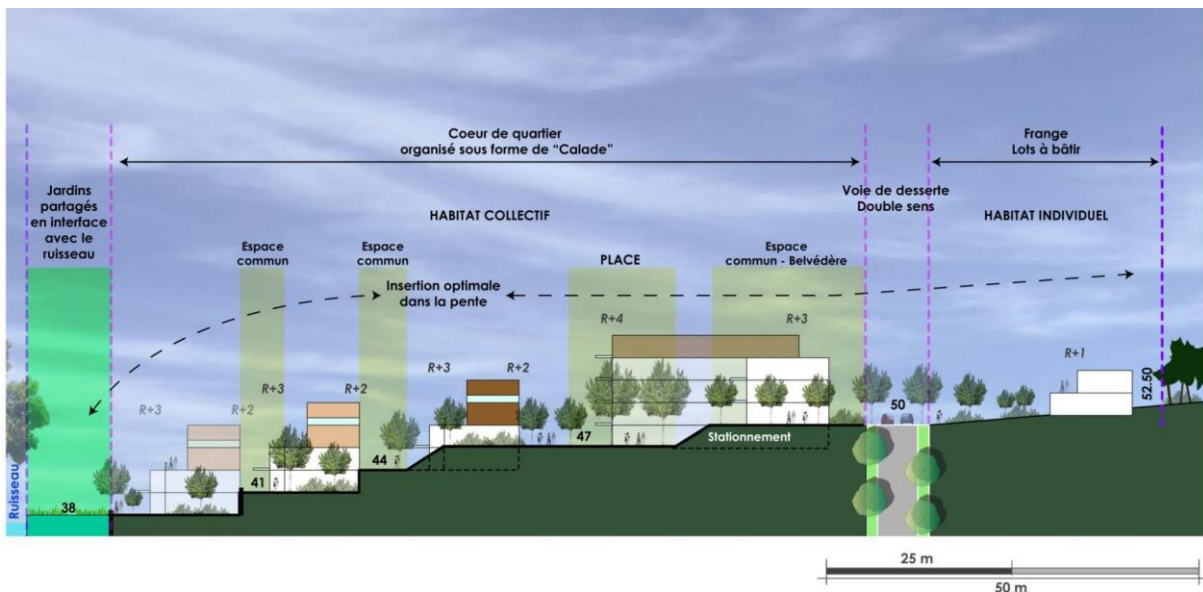


Schéma de principe de l'insertion dans le site

Voirie

La zone des Touos Aussel est desservie par la route départementale 37, dit route de Mons. La trame viaire existante à l'intérieur du site sera conservée au maximum. Des aménagements sur la RD 37 sont prévus, notamment celui d'un carrefour simple en T ou encore l'aménagement d'un arrêt pour les autobus et les véhicules de « transport à la demande ». Ces propositions seront à étudier avec le Conseil Départemental, gestionnaire la voirie, en phase opérationnelle.

Ce projet génèrera une légère augmentation du trafic sur la RD37, mais les services du conseil départemental n'ont pas jugé cela problématiques. Un élargissement de la voirie est d'ailleurs prévu dans le cadre d'un emplacement réservé. Il convient de rappeler que cette route était empruntée par de multiples poids-lourds lorsque l'exploitation avicole industrielle était encore en fonction.

Le stationnement sera regroupé et intégré au mieux dans le site. L'objectif est de créer des voies partagées (auto, vélo, piétons) en adaptant la signalétique et la vitesse autorisée. Les mobilités douces seront privilégiées.

Réseaux Divers

Un réseau d'assainissement collectif raccordé à une station d'épuration autonome sera installé sur le site pour une capacité inférieure à 200 équivalents habitants. Le "schéma directeur d'assainissement communal" et plus particulièrement le plan "aptitude des sols à l'assainissement autonome" classe le secteur d'implantation de l'unité en "aptitude bonne à modérée". Une étude hydrogéologique sera nécessaire. Une première analyse géologique a néanmoins été réalisée en Mars 2012 (bureau d'études Eau et Perspectives). Le site prévu est estimé « relativement favorable pour accueillir un dispositif d'infiltration » (sous réserve d'études spécifiques à engager). Le projet sera soumis à déclaration au titre du Code de l'environnement. Les travaux seront réalisés sous le contrôle de la Régie Municipale de l'eau et de l'assainissement (Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes du Pays de Fayence) qui assurera par la suite la gestion de cette unité.

Concernant le réseau d'eau potable, celui-ci existe puisqu'il alimentait les anciennes installations avicoles (consommation de l'époque 40 m³ par jour). Une étude globale relative à la problématique « eau potable » a par ailleurs été menée en 2015 dans le cadre de la mise à jour du schéma d'eau potable. Dans cette étude, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la ferme des Touos a été analysé :

- concernant la partie habitat, une capacité d'accueil de 160 personnes a été établie ;
- concernant la capacité d'accueil du hameau d'entreprises et de services, il a été estimé par rapport au projet développé une capacité d'accueil à 36 personnes (ou équivalent habitant) sur la base des hypothèses d'une densité moyenne de 500 m²/entreprise et d'une consommation en eau potable équivalente à 1 personne par entreprise.

Le réseau alimentant le projet est celui du secteur Ouest, alimenté depuis le réservoir de 500m³ de Fontenouille. En intégrant dans le modèle de simulation les projets urbanistiques connus à l'heure actuelle sur la commune (dont celui de la Ferme des Touos) et les modifications et extensions de réseaux envisagées, il a été étudié l'impact que cela induit sur le fonctionnement du réseau.

La conduite en Fonte DN 100mm sur la route de Mons (distribution de Fontenouille) subirait un accroissement de débit de l'ordre de 20%. Avec cet accroissement de débit, les pertes de charge dans la conduite seraient alors augmentées et les pressions résultantes diminueraient légèrement sans toutefois remettre en cause le fonctionnement hydraulique du secteur car les pressions de service se maintiendraient à un niveau satisfaisant.

Le projet n'est donc pas incompatible avec le réseau de distribution d'eau existant.

Pour un confort optimum et en vue de garder une capacité de réserve pour le futur, une dilatation de la conduite en DN 150mm pourrait être envisagée. Cette dilatation n'est toutefois pas indispensable.

Le site comporte actuellement trois poteaux incendie normalisés déjà installés. Ils seront mis aux normes et complétés le cas échéant en phase opérationnelle.

Pour la rétention des eaux pluviales, un bassin de rétention sera mis en place au Sud-Ouest du terrain. De plus ces eaux seront récupérées pour l'arrosage.

Au niveau électrique, un transformateur existe déjà sur le terrain (240 KVA). Sa capacité sera étudiée avec les services d'ERDF. Soit il sera maintenu, soit il sera remplacé par un nouveau système.

Au niveau des télécommunications, le réseau existe au droit du terrain. Un rapprochement s'effectuera en phase opérationnelle avec l'opérateur pour l'équipement du quartier.

Pour la gestion des déchets, un local à poubelles sera construit selon les directives du service chargé du ramassage géré par la communauté de communes du Pays de Fayence.

Covisibilité, paysage et environnement

Le secteur est situé au cœur d'un massif boisé, ce qui l'isole du reste des espaces urbanisés. Depuis la RD 37, une haie limite les possibilités de vue sur le bâti. Seuls les anciens espaces de stationnement de l'activité restent visibles depuis la RD37. De fait, la sensibilité de ce site sur le plan paysager est nulle compte tenu du caractère largement confidentiel du site.

De plus, la future opération ne doit pas avoir pour effet de permettre de nouveaux défrichements. Le secteur est soumis au risque de feux de forêts, de par la densité des boisements sur et aux abords du site. Les constructions y sont soumises aux règles de débroussaillage fixées par l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006.

Concernant la dépollution du site, une analyse du sol sera réalisée afin de chiffrer l'action de dépollution nécessaire.

C. Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à permettre cette requalification de la friche avicole en hameau intégré d'habitat et d'entreprises. La zone sera découpée en deux secteurs : 1AUha et 1AUhb. Elle sera composée d'une partie de logement collectif, de maisons individuelles et de zone d'activité. Une partie sera affectée à des logements sociaux.

La zone dédiée aux activités conservera une partie de la surface de plancher des bâtiments existant, auquel s'ajoutera au cas par cas des bureaux.

Le secteur habitat va quant à lui permettre la création de 35 villas d'une surface de plancher globale de 4 200m² et 30 logements collectifs dont :

- 18 logements collectifs « libres » d'une surface de plancher d'environ 1 800 m² ;
- 12 logements collectifs conventionnés d'environ 950 m² de surface de plancher.

Le schéma d'aménagement de l'OAP exprime ainsi :

- une diversité de typologie urbaine de faible hauteur pour une intégration paysagère optimale ;
- des différents modes d'habiter ;
- une réhabilitation d'une partie des bâtis existants en « hameau d'entreprise » ;
- un aménagement de l'accès depuis la RD37 sécurisé ;
- une desserte interne autour d'une voie de contournement principale et de voies secondaires privilégiant le partage des modes de déplacements (mode doux et voiture) ;
- un stationnement regroupé intégré ou souterrain ;
- des connections en internes et avec l'environnement pour une continuité des parcours ;
- un maintien des continuités paysagères et naturelles.



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site d'étude

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+2 Nombre de niveaux du bâti

Espace naturel pouvant recevoir la station d'épuration et le bassin écreteur pour les eaux pluviales

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif

Habitat individuel intégrant cheminements doux et respirations paysagères

Bâti existant réhabilité en activités

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Carrefour à aménager

Principe de circulation intégrant les modes doux et aménagements paysagers

D. Règlement de la zone 1AUh

« Caractère de la zone

La zone 1 AUh correspond au quartier des Touos Aussels, quartier mixte à destination d'habitat et d'activité.

La zone 1 AUh comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUha, à vocation d'habitat
- le secteur 1AUhb, à vocation d'activité

ARTICLE 1AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En zone 1AUha sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions à usage d'artisanat ;*
- *les constructions à usage de commerces;*
- *les constructions à usage d'entrepôt ;*
- *les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;*
- *les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration;*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;*
- *les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;*
- *les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.*

1.2 En zone 1AUhb sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les constructions à usage d'habitation excepté celles définies à l'article 1AUh2 ;*
- *les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;*
- *les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;*
- *les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration;*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;*
- *les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE 1AUh 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans le secteur 1AUhb sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage et à la surveillance des installations, dès lors que le logement est intégré au bâtiment d'activité, n'excède pas 90 m² de surface de plancher et que leur nombre soit limité à un logement par bâtiment maximum;

2.2 Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUh1 et compatibles avec l'orientation d'aménagement dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public et téléphone sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone,
- la défense incendie du projet est assurée,
- les ouvrages et installations techniques,
- l'opération d'aménagement d'ensemble respecte les principes et conditions définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur.

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

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

ARTICLE 1AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le tracé et l'aménagement des voies de desserte doivent être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement relative au secteur.

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

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privée, ouverte à la circulation publique.

3.1.1. Conditions de desserte :

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

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes de 60 ml minimum doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules ou piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès, d'une largeur minimum de 4 m, doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20 %, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE 1AUh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif raccordé à une station d'épuration autonome selon les prescriptions réglementaires en vigueur (cf. chapitre sur la gestion des eaux usées).

La station d'épuration autonome sera conforme aux dispositions du règlement communal non collectif de la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3 – Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement relative au secteur.

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume $V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.4 - Autres installations techniques

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être privilégiés en souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent :

- respecter un recul de 15 m minimum de l'axe de la RD 37 ;
- être implanté à l'alignement ou respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée.

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

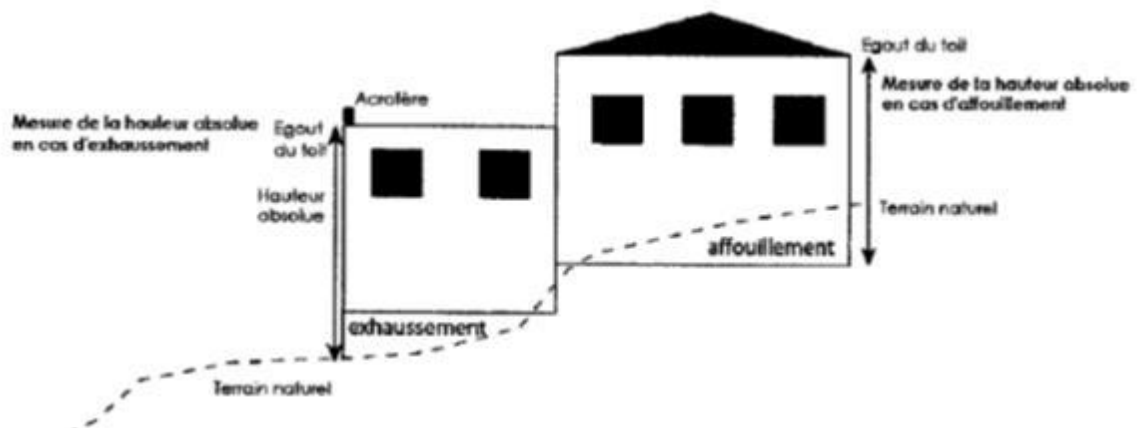
En zone 1AUha, l'emprise au sol ne pourra excéder 50%

En zone 1AUhb, l'emprise au sol ne pourra excéder 60%

ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.



10.2. La hauteur de tout bâtiment ne soit pas excéder :

- 9 m de hauteur absolue pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 7 m de hauteur absolue pour les autres destinations.
- 11 m de hauteur absolue pour les bâtiments d'habitat collectif.

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produits par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

11.2. Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts.

11.3. Toitures

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Il en est de même pour les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édicules techniques, et les cages d'ascenseur en superstructure technique

11.4. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m, elles seront composées :

- *soit d'un mur plein, à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante, voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus,..)) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.*
- *soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage*
- *soit d'un grillage ou d'une haie mixte.*

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

D'autres matériaux pourront être autorisés si la composition architecturale du projet le justifie.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

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 encastrés dans les parties maçonnées ou à défaut intégrés au paysage.

Les clôtures devront être harmonisées dans toute la zone.

11.5 Autres locaux techniques

Les locaux poubelles devront être intégrés dans les bâtiments ou faire l'objet d'une intégration paysagère importante.

ARTICLE 1AUh 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Normes imposées	Dispositions particulières
Habitat	1 place/50 m ² de surface de plancher Les garages pourront être enterrés.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Bureaux	1 place/35 m ² de surface de plancher Les garages pourront être enterrés.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à	

<i>collectif</i>	<i>proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Les garages pourront être enterrés.</i>	
<i>Constructions à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts</i>	<i>1 place/60 m² de surface de plancher pour les activités artisanales 1 place/100m² de surface de plancher pour les activités d'entrepôt. Les garages pourront être enterrés.</i>	

ARTICLE 1AUh 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

13.2. Espaces verts

En zone 1AUha, la surface des espaces verts doit être supérieure à 25 % de la superficie totale du terrain.

En zone 1AUhb, la surface des espaces verts doit être supérieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax défini dans la réglementation thermique 2012 – 10%.

E. Intégration de la mixité sociale au projet

L'intégration de la mixité sociale dans une opération d'aménagement a pour but de permettre à tous d'avoir accès à un logement décent.

Sur la commune de Callian, le choix de créer 12 logements sociaux sur la zone de Touos Aussels répond à une demande communale. Ces logements permettront aux jeunes actifs, aux personnes âgées ainsi qu'aux personnes à revenu modeste de pouvoir accéder à un logement sur ce territoire. Il est important de souligner qu'une grande partie des varois sont éligibles aux logements sociaux.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune de Callian, une servitude de mixité sociale (SMS) sera intégrée à la zone 1AUh, au titre de l'article L151-41 4° stipulant que : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ; »

F. Compléments des dispositions générales

Dans l'article 2 des dispositions générales est ajouté au point n°5 concernant les documents graphiques :

- « Un secteur grevé d'une servitude de mixité social au titre de l'article L151-41 4° »

G. Création d'un chapitre 9 relatif à une servitude de mixité sociale

Un chapitre 9 est inséré à la fin du règlement. Il s'intitule « prise en compte des dispositions particulières au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme »

Il stipule que :

« Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

Modalités d'application de la servitude

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

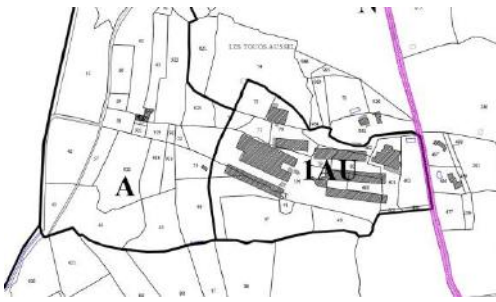
La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

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

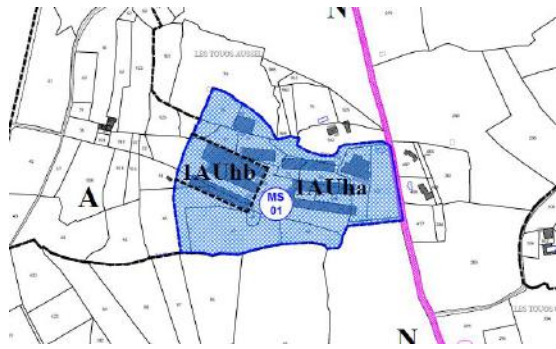
Sur la commune une SMS existe :

N°	Localisation	Zone PLU	Superficie	Programme de logements
MS-01	Touos Aussels	1AUh	36400 m ²	Réalisation d'opération d'habitat dont la part réservée aux logements locatif conventionné est fixée à 12 logements

H. Le zonage



PLU approuvé



PLU modifié

La modification du plan de zonage induit la création de deux zones : 1 AUha et 1AUhb.

La zone 1AUha d'une superficie de 30 400m² environ concerne l'habitat.

La zone 1AUhb d'une superficie de 6 000 m² environ concerne des activités.

V. AUTRES MODIFICATIONS

L'application du Plan Local d'Urbanisme pendant plus d'un an a offert à la commune l'opportunité d'identifier un certain nombre de « points noirs » dans le règlement et le zonage, qu'il s'agisse de maladresses dans la formulation, du manque de pertinence de certaines règles au regard du contexte communal, ou plus simplement d'erreurs matérielles.

Afin de prendre en compte ces différents éléments, plusieurs modifications sont apportées aux pièces suivantes du PLU en vigueur.

A. Complément du lexique : ajout de nouvelles définitions dans le chapitre relatif aux dispositions générales)

Afin de clarifier la compréhension du règlement par les pétitionnaires, et éviter toute divergence d'interprétation, les définitions suivantes sont ajoutées ou complétées.

a) Définition des termes Accès et desserte

Les termes d'accès et de dessertes sont définis dans les dispositions générales et dans les articles 4 de toutes les zones afin de clarifier leur usage.

« Accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. »

« Desserte : Infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Une desserte est une voie, pouvant être privée, ouverte à la circulation publique. »

b) Définition de l'emprise au sol

Dans le cadre de la promulgation de la loi ALUR (cf. supra), une définition de l'emprise au sol est indiquée afin de permettre aux citoyens d'avoir toutes les notions permettant de faire valoir leur droit à construire.

c) Définition de voie privée ouverte à la circulation publique

Le paragraphe suivant est ajouté au lexique :

« La jurisprudence considère qu'une voie privée est ouverte à la circulation publique dès lors que le propriétaire n'a rien fait pour s'opposer à la circulation des véhicules.

L'article L162-1, concernant les dispositions générales des voies privées, stipule que « Les règles relatives au droit de placer en vue du public des indications ou signaux concernant la circulation sont fixées par l'article L411-6 du code de la route, ci-après reproduit :

Art.L411-6.-Le droit de placer en vue du public, par tous les moyens appropriés, des indications ou signaux concernant, à un titre quelconque, la circulation n'appartient qu'aux autorités chargées des services de la voirie. »

Les indications ou signaux désignés ci-dessus, font référence aux panneaux de signalisation ou tous autres moyens matériels (type plot, barrière, portail...) marquant l'entrée sur une voie privée.

Cette définition permet de clarifier l'usage des voies sur la commune.

d) Définition de clôtures

Est ajouté à la définition des clôtures dans les dispositions générales que « *la clôture ne doit pas empêcher l'écoulement des eaux et notamment des eaux de ruissellement* » et que « *elles devront être traitées dans un souci d'intégration paysagère optimum.*»

Ce choix est issu d'une volonté de diminuer les écoulements des eaux pluviales et de ruissellement lors d'épisodes orageux afin de restreindre les risques d'inondation.

e) Définition des Espaces verts

Une définition des espaces verts est ajoutée au lexique afin d'avoir une approche plus précise de la notion. Des exemples d'éléments à déduire illustrent cette définition.

« Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale et susceptible de recevoir et permettre le développement d'un arbre ou d'un arbuste.

Exemples d'aménagement acceptés en espaces verts : jardins paysagers, maquis, boisements, espaces enherbés, pergola sur pleine terre...

Exemples d'aménagement non acceptés en espaces verts : piscines et leurs plages, terrasses, dallage et rampe d'accès perméables et imperméables, projection au sol des marquises, débord de toitures, balcon... »

B. Les clôtures

Un paragraphe concernant les clôtures est ajouté à tous les articles 11 :

« *Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :*

- *dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;*
- *pour des raisons de sécurité ;»*

Ce choix a été fait pour des raisons de sécurité et de nuisances sonores concernant les maisons en bordure de voie.

C. Stationnement

Dans la zone UD, la norme imposée en termes de stationnement pour l'habitat est actuellement de 1 place pour 60m² de surface de plancher. La commune a fait le choix de passer cette norme à 1 place pour 50m² de surface de plancher afin d'augmenter légèrement le nombre de places de stationnement pour chaque habitation et ainsi de diminuer le nombre de stationnement le long des voies, sources de problèmes de sécurité.

D. Exception pour les CINASPIC en zone UE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'exception aux règles dans toutes les zones du PLU à l'exception de la zone UE. La présente modification entend corriger cet oubli pouvant impacter la réalisation de projets communaux.

Aux articles 6, 7, 9 et 10 de la zone UE est ajouté : « Des implantations/coefficient d'emprise au sol/hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

E. Création d'un secteur UEb pour préserver un établissement de santé

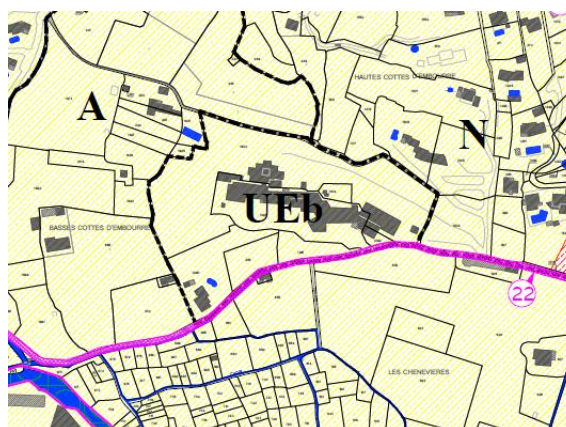
Un secteur UEb, correspondant à l'actuelle clinique des Chenevières, est créé dans la zone UE. La commune désire en effet conserver dans ce secteur des équipements publics ou d'intérêt communal (CINASPIC) de type établissement de santé (maison de retraites (EHPAD), clinique...). De ce fait, elle y interdit les changements de destination et limite une urbanisation trop importante par l'application d'un CES de 14 % et d'un CEV de 45%. Le CES a été défini suite à l'observation du CES réel (par rapport au cadastre actuel) et le CEV de 45% car entourée de zone A et N et donc nécessitant une intégration des bâtis dans un espace naturel important.

Au niveau du règlement, l'article 1 est complété avec les occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UEb : les constructions à usage d'habitation ainsi que toutes les occupations et utilisations définies pour la zone UE.

Le zonage est également modifié (cf. ci-dessous).



PLU actuel



Modification PLU

F. Prise en compte du risque inondation

La commune de Callian est concernée par la problématique de l'inondation par ruissèlement, qui peut être à l'origine de nombreux dégâts, autant sur les personnes que les biens. Cette problématique se pose particulièrement dans les zones urbaines ou à urbaniser. Or, le PLU en vigueur n'impose aucun dispositif permettant de lutter contre ce phénomène.

Pour remédier à cela, la présente modification :

- Créer un article 11 dans les dispositions générales, relatifs à l'interdiction pour les clôtures d'empêcher l'écoulement naturel des eaux, afin de ne pas concentrer le ruissèlement dans certains secteurs :

« Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux et notamment des eaux de ruissèlement. Elles devront être traitées dans un souci d'intégration paysagère optimum. Les murs et murets sont interdits en zone inondable. »

Ces dispositions sont spécifiquement rappelées dans les articles 11 des zones UT et UF.
- Les articles 4 des zones urbaines et à urbaniser sont complétés avec un paragraphe relatif à la prise en compte du ruissèlement à la parcelle. Il vise à favoriser le traitement des eaux pluviales sur la parcelle même et limiter leur rejet sur les parcelles avoisinantes, notamment situées en aval

« Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m² imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus... .

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. »

G. Règlementation des affouillements et exhaussements du sol

Afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal, des règles contraignantes sont ajoutés pour encadrer les affouillements et exhaussements du sol.

Un article 9 est créé dans les dispositions générales précisant que

« Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone

sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les exhaussements doivent être limités à la zone de construction.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales. »

H. Suppression de la mention au secteur UCa

L'article 2 des dispositions générales fait mention d'un secteur UCa qui n'existe pas. Cette mention est donc supprimée dans le cadre de la présente modification.

I. Mise à jour des dispositions relatives aux voies bruyantes

Un nouvel arrêté préfectoral en date du 1^{er} août 2014 remplace les dispositions relatives aux voies bruyantes :

- le chapitre 6 du règlement est mis à jour : la date du premier arrêté préfectoral (7 juin 2000) est remplacée par la date du nouvel arrêté (1^{er} août 2014) ;
- le nouvel arrêté préfectoral est annexé au PLU en remplacement de l'ancien (pièce 7C3) ;
- le plan des annexes complémentaires est mis à jour en conséquence.

J. Annexion du plan paysage du Pays de Fayence

Les paysages ne sont pas figés : les composantes physiques d'un territoire sont à l'origine de la formation des paysages et les dynamiques anthropiques participent à leur évolution. Toutefois, leur transformation s'est accélérée depuis ces dernières décennies notamment avec l'urbanisation, les projets de territoire, la modification des pratiques culturelles, etc. Parce que le paysage n'est pas une résultante involontaire et non maîtrisable, le Pays de Fayence s'est engagé dans la réalisation d'un Plan Paysage ayant vocation à prendre les devants sur les processus évolutifs dont il a la charge. Ce Plan de Paysage :

- est un outil d'aide à la décision réunissant les acteurs du territoire autour d'un projet collectif et partagé ;
- est le support d'une véritable politique en matière de paysage ;
- s'inscrit à l'échelle intercommunale et apporte une vision cohérente du territoire outrepassant les limites administratives ;
- répond à des objectifs de qualité, de protection et de valorisation des paysages.

Si le Plan de Paysage n'a pas de portée juridique, il doit être pris en compte dans l'élaboration des projets d'aménagement.

C'est à ce titre que celui-ci est annexé au PLU.

K. Rappel du Règlement Local de Publicité

Afin de faire le lien avec le règlement local de publicité, qui réglemente l'utilisation et le positionnement des publicités, enseignes et pré-enseignes, un article 10 est ajouté dans le chapitre relatif aux dispositions générales. La mention suivante est ajoutée :

« L'arrêté approuvant le règlement local de publicité (RLP) n°2013-06/025 a été pris sur la commune de Callian le 3 juin 2013. Il permet de délimiter des zones réglementant la publicité.

Celui-ci définit les mesures à respecter relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes. »

L. Dérogation aux règles de hauteurs des clôtures

Un paragraphe permettant de déroger aux hauteurs de clôtures est introduit dans tous les articles 11 :

« Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants légalement édifiés à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété ;
- pour des raisons de sécurité ; »

Cette disposition vise à préserver un aspect architectural homogène dans le cadre de murs anciens et d'améliorer la sécurité de certaines parcelles compte tenu du passage de voies dangereuses. Cette disposition permet également de limiter les nuisances sonores liées à ces mêmes voies.

M. Correction ER

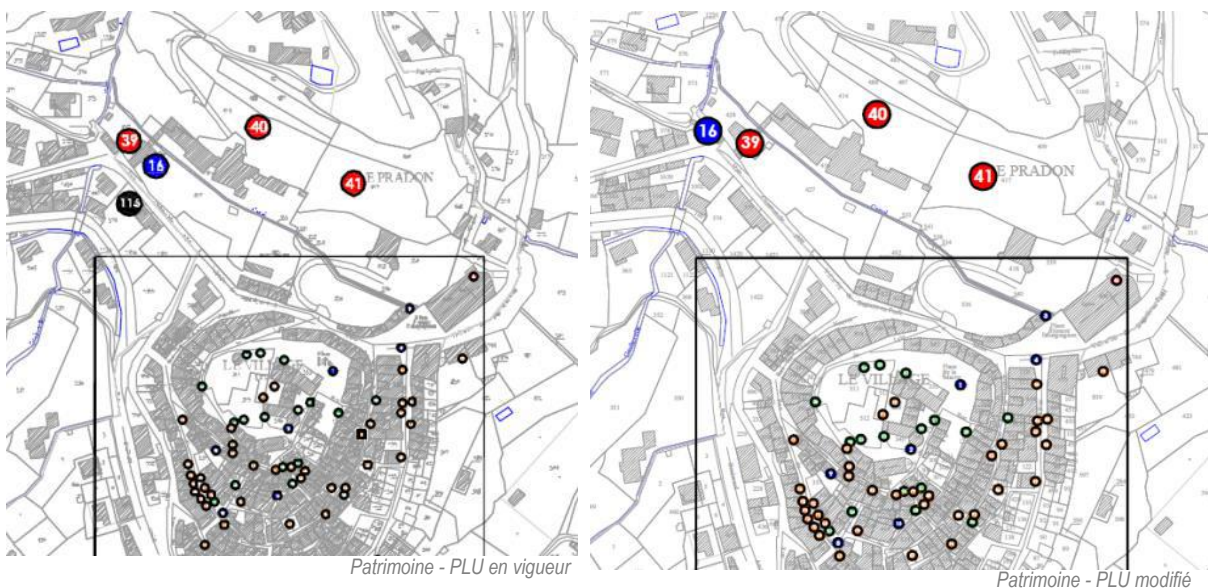
La largeur de l'ER n°10 est réduite de 8 à 5 m, celle-ci n'étant pas justifiée compte tenu de la circulation envisagée sur cette voie. La Liste des ER et le plan de zonage sont mis à jour en conséquence.

L'ER n°26 faisait l'objet d'une partielle mauvaise dénomination sur le plan de zonage : les numéros 26 et 25 identifiaient en effet le même tronçon de voie. Cette erreur a été corrigée. Cela n'a aucun impact sur la dénomination et l'emprise de l'emplacement réservé.

N. Corrections d'erreurs matérielles

a) Rectification de la planche patrimoine

Suite à des erreurs matérielles concernant le patrimoine, le Lavoir (n°16) a été déplacé, la Tour de garde et le donjon du Pradon (n°115) ont été regroupés et repositionnés sous le n°39. Le n°115 a de ce fait été supprimé. Ces modifications ont été répercutées dans le tableau du chapitre 7 du règlement.



b) En zone UA : interdiction du changement de destination

En zone UA, le changement de destination des rez-de-chaussée sera interdit compte tenu de la volonté communale de conserver un attrait commercial pour cette zone.

Pour ce faire, la commune a décidé d'utiliser l'outil graphique du linéaire commercial défini par l'article L151-16 et reporté sur le plan de zonage.

De ce fait, une phrase a été ajoutée dans les dispositions générales au paragraphe 5 de l'article 2 concernant les éléments figurant sur les documents graphiques : « des secteurs interdisant le changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L151-16 ; »
Ces secteurs sont en zone UA exclusivement et reportés aux documents graphiques.

c) Document paysager de la zone UF au PLU

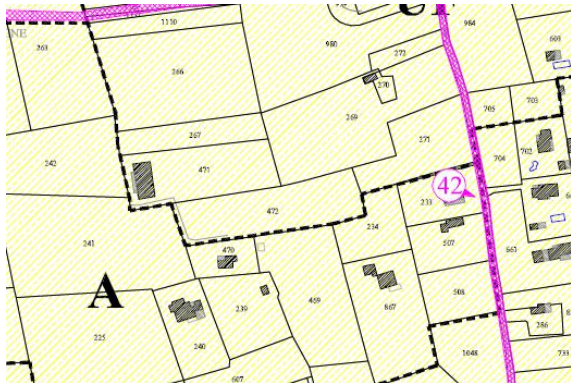
La zone UF, dont le parti d'aménagement a été initié dès le POS, a fait l'objet d'études paysagères spécifiques qui sont à prendre en compte dans le cadre de l'urbanisation de la zone. Ce plan paysager étant toujours d'actualité, celui-ci est annexé au présent PLU.

Il est ajouté au caractère de la zone UF :

« Un document paysager est annexé au présent PLU afin de conserver une trame paysagère en harmonie avec son environnement. »

d) Complément au plan de zonage dans la zone UF.

Suite à un oubli, les lettres A et B seront indiquées dans le plan de zonage conformément à l'article UF7 qui y fait référence.



Zone UF – PLU actuel



Zone UF – PLU modifié

e) Complément au type de clôture dans la zone UA

Les clôtures de type « grillage » ou « haie vive d'essences locales » sont autorisées dans la zone UA (article 11), afin d'uniformiser les règles avec les autres zones du PLU.