



ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°6 du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

du 17 octobre 2022 au 18 novembre 2022 inclus

C
O
M
M
U
N
E

D
E

C
A
L
L
A
S

Danielle BRUNET CAVO
Commissaire enquêteur
290 Aco d'Aubert
83840 La Roque Esclapon
Port : 06 11 83 42 73

RAPPORT

SOMMAIRE

I - PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

- 1-1 Objet de l'enquête – Cadre juridique
- 1-2 Cadre administratif et réglementaire
- 1-3 Composition du dossier d'enquête
- 1-4 Présentation et contexte de l'objet de l'enquête.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- II-1 Lancement de l'enquête
- II-2 Information du public
 - II-2-1 Publicité de l'enquête
- II-3 Préparation de l'enquête
- II-4 Visite des lieux
- II-5 Modalités de réception des observations du public
- II-6 Clôture de l'enquête

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DU DOSSIER

- III-I Recueil des observations du public
- III-2 Analyse des observations écrites sur le registre d'enquête
- III-3 Avis des personnes publiques associées
- III-4 Synthèse des observations du public
- III-5 Réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse

IV – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

- Réponse du maître d'ouvrage au commissaire enquêteur
- Avis de la DRACENIE PROVENCE VERDON
- Evolutions du règlement
- Tableau des courriers adressés aux PPA
- Photo plan 4C

PRESENTATION DE L'ENQUETE

I-1 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête a pour objet la modification de droit commun n°6 du PLU.

Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Callas est le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mai 2013. Depuis ce jour 4 modifications et 1 révision plus tard nous arrivons à la modification n°6 dont l'objet est de :

- ✚ Mener des réflexions sur les zones urbaines à vocation résidentielle Ub et Uc, soumises aux risques de ruissellement et d'incendie ;
- ✚ Réglementer sur tout le territoire la gestion du pluvial afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le risque induit lié au ruissellement ;
- ✚ Adapter le règlement du PLU en matière de stationnement, d'espaces non imperméabilisés, espaces libres des constructions, d'implantation et de prospect des constructions ;
- ✚ Préciser le règlement par l'ajout de schémas.

I-2 CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE – TEXTES VISES

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants, R153-20 et R123-21.
- Le code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivant
- Délibération n°17/2022 du Conseil municipal en date du 24 mai 2022 prescrivant la modification n°6 de droit commun du PLU de la commune de CALLAS
- Par arrêté n°147/2022 en date du 21 septembre 2022 le Maire de la commune de CALLAS a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Par ordonnance n° E22000047/83 du 23/08/2022 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon a désigné madame BRUNET CAVO en qualité de commissaire enquêteur.

I-3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Registre d'enquête

Dossier administratif d'enquête publique ART. R123-8 du code de l'Environnement,

- ✓ Arrêté de M. le maire prescrivant la modification n°6 du PLU
- ✓ Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- ✓ Affiche de l'enquête publique
- ✓ Attestation d'affichage
- ✓ Parutions des publicités

PIECES EXIGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE R 123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

- ✓ MRAe Décision n° CU20223175 après examen au cas par cas de la modification n°6 du PLU
- ✓ DDTM CDPENAF
- ✓ Dracénie Provence-Verdon
- ✓ Région Provence Alpes- Côte d'Azur
- ✓ Chambre d'Agriculture Var
- ✓ I.N.A.O

DEPARTEMENT du VAR Direction des infrastructures et de la mobilité Pôle territorial de Dracénie Verdon

- 1- Exposé des motifs
- 3-Règlement
- 4 - Documents graphiques
 - 4A Plan Nord
 - 4B Plan Sud
 - 4C Plan Sud
 - 4D Plan Loupe

II – LE PROJET DE MODIFICATION n°6 DU PLU

II-1 PRESENTATION ET CONTEXTE DE L'OBJET DE L'ENQUETE.

Commune de 2 000 habitants environ et de 4 934 ha, CALLAS est située au cœur de la Dracénie, du camp de Canjuers et des gorges du Verdon. CALLAS a une riche histoire patrimoniale dont le village reste le témoin. C'est une commune très boisée puisque couverte aux $\frac{3}{4}$ et comportant de nombreux EBC, de sites Natura 2000 et de ZNIEFF. Des restanques structurent les pentes avec des variations d'altitude allant de 160 à 730 mètres. La rivière Endre traverse la partie sud de Callas, bassin versant de l'Argens.

Le Plan. Local d'Urbanisme approuvé en 2013 a été modifié et révisé 5 fois. Aujourd'hui la commune amène une sixième modification. Certaines dispositions doivent être précisées ou modifiées afin de faciliter l'interprétation du règlement et pour le lecteur, et pour le service instructeur.

Les remarques des Personnes Publiques Associées seront prises en compte.

Considérant les articles L 153- 41 et L 131- 9 du code de l'urbanisme, la commune a lancé par délibération une procédure de modification de droit commun du PLU. Dans la mesure où les objectifs poursuivis :

- ✓ Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan. Mais ils peuvent diminuer les possibilités de construire.
- ✓ Ne réduisent pas la surface d'une zone à urbaniser où urbaine.
- ✓ N'entre pas dans le champ d'application de l'article L 131- 9 du code de l'urbanisme.
- ✓ Ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU.

Aucune des modifications du règlement et du zonage issu de la modification n° 6 du PLU ne modifie l'économie générale du PADD. La procédure est compatible avec le PADD du PLU approuvé.

Selon la décision numéro CU- 2022- 3175d e la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Après examen au cas par cas de la modification n° 6 du plan local d'urbanisme de Callas, n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement.

Considérant que la modification numéro 6 du PLU de Callas a pour objectif de :

- ✚ Prendre en compte les risques de ruissellement et d'incendie sur les zones urbaines à vocation résidentielle Ub et Uc.

- ✚ Réglementer sur tout le territoire la gestion du Pluvial afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le risque induit lié au ruissellement.
- ✚ Adapter le règlement du PLU en matière de stationnement, d'espace non imperméabilisé d'espace libre des constructions, d'implantation et de prospects des constructions.
- ✚ Adapter en zone naturelle, la zone d'implantation des annexes aux réalités de terrain.
- ✚ Retravailler le règlement concernant les bassins de piscine.
- ✚ Préciser le règlement par l'ajout de schémas et par la reformulation de certaines dispositions afin de les clarifier et de faciliter l'instruction.
- ✚ Corriger des erreurs matérielles au plan de zonage.

Considérant que la modification n°6 du PLU de CALLAS consiste à ;

- ✚ Matérialiser sur le plan graphique l'axe naturel d'écoulement pluvial autour des lieux-dits « Peyblou » et « Colle Blanche » en prescrivant une marge de recul de 20 mètres des constructions par rapport au cours d'eau vallons et thalweg, compte tenu du résultat de l'étude hydraulique réalisé en 2007 ;
- ✚ Corriger les erreurs matérielles du plan graphique incluant des terrains bâtis et des voies d'accès dans les périmètres d'EBC ainsi qu'une erreur matérielle identifiant un bâtiment pouvant faire l'objet d'une restauration au titre de l'article L 113- 3 du code de l'urbanisme.
- ✚ Modifier les réactions des « dispositions générales » et « dispositions applicables » aux zones du règlement au motif de compléter, de créer et de reformuler les articles, notamment en matière de règles : de gestion des eaux pluviales et de marge de recul de 20m des constructions par rapport aux axes naturels d'écoulement pluvial, d'évacuation des eaux de piscine, de transparence hydraulique de clôture, de construction et de servitude d'accès par rapport à la pente du terrain naturel, d'harmonisation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété d'harmonisation d'emprise au sol. Des constructions et d'annexes et de définir le lexique de « reconnaissance d'une construction existante ».
- ✚ Réattribuer la numérotation des annexes du PLU suite à la création de 2 annexes portant sur 2 schémas explicatifs relatifs à la constructibilité et à la réalisation des rampes d'accès sur des terrains en pente ;

Considérant que le territoire communal est concerné par :

- ✚ Deux sites Natura 2000, la ZSC « Forêt de Palayson - Bois du Rouet » et ZPS « Colle du Rouet » ;
- ✚ 3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
- ✚ 10 cours d'eau identifiés comme réservoir de biodiversité et corridor écologique et 14 plans d'eau, zones humides et zones rivulaires SRCE du SRADDET PACA ;
- ✚ Le plan national d'action en faveur de l'Aigle de BONELLI concernant les domaines vitaux.
- ✚ Le plan national d'action tortue d'Hermann avec des niveaux de sensibilité « notable à faible ».

Considérant que le projet de modification du PU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Considérant que la modification numéro 6 du PLU de Callas :

- ✚ Limite l'implantation des annexes dans un rayon de 45m autour de l'habitation en zone agricole et naturelle.
- ✚ N'entraîne pas de possibilités de création de nouveaux logements dans les zones agricoles et naturelles.

- ✓ Réduit des surfaces d'EBC uniquement pour corriger des erreurs matérielles de transcription sur le plan graphique et ne modifie pas la protection réglementaire édictée des EBC.

II-3 MODIFICATION N° 6 DU PLU

Pièces du PLU modifiées par la procédure

- ✓ Document n°1 : exposé des motifs des modifications apportées par la MDC6, qui complète le rapport de présentation du PLU approuvé.
- ✓ Document n°3 : règlement (pièce écrite), remplacé par le règlement du PLU modifié par le règlement du PLU modifié par la MDC6
- ✓ Document n°4A : Plan Nord
- ✓ Document n°4B : plan Sud
- ✓ Document n°4C : Plan centre
- ✓ Document n°4d : loupe village

Les évolutions du zonage réalisées dans le cadre de la MDC6 concernant la correction d'erreurs matérielles et l'identification d'un axe d'écoulement naturel.

L'axe d'écoulement naturel doit être préservé par le recul des constructions tel que précisé dans le règlement écrit.

CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

- ✓ Erreurs liées à la numérisation du PLU en 2016
- ✓ Erreurs matérielles, bâtis et accès concernés par des EBC au PLU de 2013, qui représentent pour l'un une réduction de 1750m² d'EBC pour un autre une réduction de 2150m² d'EBC

AUTRE CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'une restauration (art.L111-3 du CU) identifiée par une étoile au PLU de 2013 ne sont plus identifiés depuis la modification de droit commun n°1 (2019). La suppression de cette identification était un des objets de la modification numéro un. Dans la MDC n°4 aujourd'hui approuvé. Cette identification apparaît à nouveau. Il s'agit d'une erreur matérielle corrigée par la présente modification.

EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT : document n°3 du PLU

Vue synthétique des évolutions du règlement (voir tableau en annexe)

EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

- ✓ Article 4 « division du territoire en zones » plan de zonage comportant des EBC
- ✓ Article 5 « Rappels » constructions existantes
- ✓ Article 6 « gestion du pluvial et imperméabilisation des sols » Cet Article a été créé pour harmoniser les dispositions concernant la gestion du pluvial sur l'ensemble du territoire.

EVOLUTIONS DU REGLEMENT COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

- ✓ Article 4 « Les eaux pluviales
- ✓ Article 5 « les eaux de piscine » Voir tableau en annexe
- ✓ Article 6 « recul des clôtures »
- ✓ Article 11 « clôtures hydrauliquement perméables »

EVOLUTIONS DU REGLEMENT COMMUNES AUX ZONES Ub et Uc

- ✓ Articles Ub1 et Uc1 « Occupations et utilisation du sol interdites ».
- ✓ Articles Ub3 et Uc3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ».
- ✓ Articles Ub2, Uc2, Ub7 et Uc7 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » et « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
- ✓ Articles Ub7 et Uc7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
- ✓ Articles Ub8 et Uc8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »
- ✓ Article Ub9 « emprise au sol des constructions ».
- ✓ Article Uc9 « emprise au sol des constructions ».
- ✓ Articles Ub13 et Uc13 « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».
- ✓ Articles Ub10 et Uc10 « hauteur maximale des constructions ».
- ✓ Articles Ub3 et Uc3 « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ».
- ✓ Articles Ub6 et Uc6 « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ».
- ✓ Articles Ub12 et Uc12 « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ».
- ✓ Articles Ub13 et Uc13 « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».

EVOLUTIONS DU REGLEMENT DES ZONES A et N

- ✓ Article A2 « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières ».
- ✓ Article N2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

EVOLUTIONS DES ANNEXES AU REGLEMENT

Le PLU approuvé compte 12 annexes. **Le PLU modifié en compte 14**

- ✓ Annexe 3 : Illustration de l'article 1 des zones Ub et Uc
- ✓ Annexe 4 : Illustration de l'article 3 des zones Ub et Uc
- ✓ Annexe 5 : Illustration de l'article 13 des zones U (hormis Ua)..

Le PLU MODIFIE, SUPERFICIE DES ZONES

La modification n°6 ne fait pas évoluer la superficie des zones U et AU. Elle n'entraîne aucune consommation de l'espace de Zone A ou N

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III-1 Lancement de l'enquête

- ✓ Par arrêté municipal n°147/2022 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°6 de droit commun du PLU
- ✓ Délibération du 24 mai 2022 du Conseil municipal soumettant le projet de modification n°6 du PLU à enquête publique.
- ✓ Par décision n°E22000047/83 du 23 /08/2022 monsieur le Président du Tribunal administratif a désigné madame BRUNET CAVO comme commissaire enquêteur.

III-2 Information du public

L'insertion dans la presse a été faite par la commune de CALLAS dans les quotidiens suivants :

1^{ère} parution

- « Var matin » annonces légales du 29 septembre 2022
- « Var Information du 30 septembre 2022

2^{ème} parution

- « Var matin » annonces légales du 20 octobre 2022
- « Var information » annonces légales du 21 octobre 2022

III-2-2 Publicité de l'enquête

- Sur le site de la commune de CALLAS « callas.fr »
- Sur les panneaux d'affichages de la mairie
- Sur la porte de la mairie

III-3 Préparation de l'enquête

J'ai été reçue pour la présente enquête par monsieur le maire, accompagné de madame SOGNY, chargée de l'Urbanisme.

Nous avons arrêté les modalités pratiques ainsi que les dates et heures de jours de permanence.

Le siège de l'enquête a été fixé au rez-de chaussée, ou un bureau m'a été attribué pour assurer les journées de permanence en toute confidentialité et sécurité par rapport au Covid.

III-4 Visite des lieux

Monsieur le maire accompagné de madame SOGNY m'a fait visiter la commune, notamment aux endroits sensibles exposés aux ruissellements. Au retour un bureau a été mis à ma disposition pour que le commissaire enquêteur puisse parapher le dossier d'enquête.

III-5 Modalités de réception des observations du public.

Le dossier d'enquête et le registre ont été mis à la disposition du public au bureau de réception du service urbanisme pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et le samedi de 9h30 à 12h00.

En outre, le public était invité s'il ne pouvait se déplacer, à faire parvenir ses observations au Commissaire Enquêteur par écrit au siège de l'enquête à : madame le commissaire enquêteur, Mairie de CALLAS, Place de la Victoire, 83830 CALLAS ou sur registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4185> ou par mail à l'adresse : enquete-publique-4185@registre-dematerialise.fr.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures suivants :

- Mardi 18 octobre 2022 de 9h30 à 12h00
- Samedi 29 octobre 2022 de 9h30 à 12h00
- Lundi 07 novembre 2022 de 14h00 à 16h00
- Le vendredi 18 novembre 2022 de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

III-6 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête le vendredi 18 novembre 2022, j'ai clôturé le registre d'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai dressé dans les 8 jours, après la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations et courriers recueillis en cours d'enquête, que j'ai remis à la commune de Callas aux bons soins de monsieur le Maire.

Celui-ci m'a transmis par courrier les éléments de réponse dans le délai imparti.

III-7 Examen de la procédure

Au vu des différents paragraphes ci-dessus, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, la procédure a été respectée.

IV – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DU DOSSIER

IV-1 Recueil des observations du public

11 Personnes sont venues voir le commissaire enquêteur lors de ses permanences et ont inscrit leurs doléances sur le registre.

7 contributions sur le registre dématérialisé ont été inscrites, 6 personnes ayant utilisé le registre dématérialisé se sont rendues en mairies rencontrer le commissaire enquêteur.

IV- 2 Analyse des observations

J'ai demandé au Maître d'Ouvrage, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, de me fournir son avis ou commentaires en réponse au procès-verbal de synthèse adressé dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, sur les observations recueillies et courriers reçus au cours de l'enquête.

IV -2-1 Observations inscrites sur le registre

- 👤 Madame COLLET- BLANC questionne sur le devenir de l'ER n° 21, numéro 22 au POS destiné à la création d'un réservoir d'eau potable au lieudit COOUDONE.
- 👤 Madame COLLET- BLANC questionne sur la constructibilité des parcelles F527 et F528 situées en zone N, actuellement non bâties.
- 👤 Monsieur FERRANDO questionne sur la constructibilité de la parcelle F1035 en zone Ucr2
- 👤 Monsieur DELAUZUN questionne sur la constructibilité de la parcelle F1076 située en zone Ucr2.
- 👤 Monsieur BERENGUIER questionne sur la constructibilité des parcelles F148 et F149 situées en zone A.
- 👤 Madame ROGADE questionne sur la constructibilité de la parcelle E835 en zone Ucc.
- 👤 Madame BOISSEAU souhaite que la parcelle E272 soit intégralement classé en zone Ucc.
- 👤 Monsieur ZRIHEN questionne sur une parcelle située en Uca concernée par des EBC.
- 👤 Monsieur LE TEMPLE Questionne sur l'implantation des annexes en zone N

IV -2-1-2 Observations adressées par courrier ou registre dématérialisé.

- 👤 Monsieur ANDREOLETY souhaite que les parcelles F1006 et F1039, classées en zone N au PLU approuvé, soient classées en zone U.
- 👤 Madame HELENA POTTIER souhaite le classement d'une zone NR1 en zone U.
- 👤 Madame BOUVIER et monsieur PERRIN souhaitent conserver les murs de soutènement et les restanques du patrimoine provençal et qu'un permis d'aménager avec réseau d'eaux

pluviales et voiries praticables soit envisagé sur le site afin d'éviter la continuité des divisions de terrains anarchiques et leurs conséquences.

- ✚ Monsieur VUAGNOUX émet des remarques sur la défense incendie, du débit du poteau incendie de sa parcelle sise en zone A et couverte d'EBC.

LA REPONSE DE LA COMMUNE EST JOINTE EN ANNEXE

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je ferai une réponse collective pour la majorité des personnes qui ont demandé une modification de zonage en zone U, car la modification n°6 n'est pas adaptée pour opérer ce changement. Il faudra donc attendre la prochaine révision pour refaire une demande et examiner leur situation.

En ce qui concerne :

- ✓ **Monsieur ZRIHEN** qui a une parcelle située en zone U et sur laquelle il y a un EBC. Rien n'empêche la constructibilité de la parcelle située en zone U et en dehors de l'EBC.
- ✓ **Madame COLLET-BLANC** peut utiliser son droit de délaissement sur cet ER n°22 au POS devenu ER n°21 au PLU qui a évolué lors de la modification n°4 du PLU.
- ✓ **Monsieur LETEMPLE** sur l'implantation des annexes en Zone N. le Commissaire enquêteur a répondu à ses attentes. Les annexes ne sont pas des extensions.
- ✓ **Monsieur VUAGNOUX**. Le problème de la défense incendie est le problème de toutes les communes boisées qui contiennent des zones constructibles.
- ✓ **Madame BOUVIER et monsieur PERRIN** souhaitent conserver les murs de soutènements ainsi que les restanques du patrimoine provençal et qu'un permis de lotir puisse être envisagé afin d'éviter la continuité des divisions, anarchiques de parcelles et leurs conséquences.

On oublie trop souvent que ces restanques ont été construites par les anciens pour retenir les terres, retenir les eaux de ruissellement et les cultiver. Les arbres ont envahi ces domaines cultivables abandonnés.

Quant au permis d'aménager, il faudrait que ce soit le propriétaire qui en fasse la demande.

V - Concernant les observations des Personnes Publiques Associées

Analyse des Observations des personnes publiques associées

Avis du Département

✓ *Concernant l'évacuation des eaux pluviales*

Afin de ne pas provoquer des débordements sur le réseau routier départemental, le Département souhaite ajouter la formulation suivante : »

Tout rejet dans le réseau pluvial es routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement.

✓ *Applications et exceptions*

Le règlement prévoit des obligations de compensation de l'imperméabilisation qui s'applique à tous les projets » y compris les travaux structurants d'infrastructures

routières et les aires de stationnement, y compris en cas d'élargissement de voies existantes ».

- Le département demande que les routes départementales et communales soient dispensées de ses obligations compte tenu de leur intérêt public.

- Le département souhaite ajouter la condition suivante. En plus des dispositions précédentes, les accès établis depuis la route départementale ne doivent pas présenter de pente supérieure à 5% sur une longueur de 5m minimum au raccord du bord de l'accotement afin de pouvoir accéder sur la chaussée, en toute sécurité.

- Le Département souhaite ajouter la disposition suivante ; « l'implantation de clôture le long des routes départementales est subordonnée à l'obtention d'un arrêté individuel d'alignement délivré par le Département. Cet arrêté définira la position exacte de la clôture ». -

Avis de la CPDNAF

La Commission émet un avis favorable à l'unanimité au projet présenté sous réserve :

- ✓ de compléter le règlement des zones A et N en précisant que pour chaque nouvelle construction à usage du logement où chaque extension de construction à usage de logements au contact de parcelles cultivées, une haie anti dérive soit implantée. De réglementer la taille maximale des piscines.

Avis de la chambre d'agriculture

- ✓ Pour conclure sur la modification n° 6 du PPLU la CA83 émet un avis favorable sous réserve de la suppression de la disposition de l'article 6 relative à la compensation à l'imperméabilisation. En zone agricole et plus largement en zone exploitée.

Avis de l'INAO

Pas de remarque à formuler

Avis de la Région PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

A saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Avis de la DRACENIE PROVENCE VERDON

Le Bureau communautaire émet un avis favorable, assorti des suggestions de formulation figurant à l'annexe ci-Jointe. En tant que personne publique associée sur le projet de modification n°6 du PLU de la commune de Callas.

Voir les propositions de rédaction alternative de certaines dispositions réglementaires en annexe.

La Roque Esclapon, le 15 décembre 2022

Le commissaire enquêteur,



DB. CAVO.

Danielle BRUNET CAVO
Commissaire enquêteur
cristalgriffondor@gmail.com

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

CONCLUSIONS

Le PLU, document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Callas a été approuvé par décision du Conseil municipal du 21 mai 2013. Cinq modifications et une révision ont modifié ce document d'urbanisme (PLU).

Des erreurs matérielles ont été relevées. Certaines dispositions ont dû être modifiées, précisées ou supprimées, pour faciliter l'interprétation du document d'urbanisme. Aujourd'hui un constat a été fait sur la problématique des eaux de ruissellement.

La procédure de modification n° 6 de droit commun du PLU de Callas a été engagée par délibération du Conseil municipal du 24 mai 2022.

L'objet de la modification n°6 est de :

- Mener des réflexions sur les zones urbaines à vocation résidentielle Ub et Uc soumises aux risques de ruissellement et d'incendie.
- Réglementer sur tout le territoire la gestion du pluvial afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le risque induit lié au ruissellement.
- Adapter le règlement du PLU en matière de stationnement d'espaces non imperméabilisés, espaces libres des constructions, d'implantation et de prospects des constructions.
- Préciser le règlement l'ajout de schémas et par la reformulation de certaines dispositions afin d'éviter d'éventuelles interprétations et faciliter l'instruction.
- Corriger des erreurs matérielles au plan de zonage.
- Retravailler le règlement concernant les bassins de piscine.
- Adapter aux zones naturelles la zone d'implantation des annexes aux réalités du terrain.

Ces modifications impacteront :

- Les pièces écrites et graphiques du règlement.
- Une notice de présentation des modifications apportée est ajoutée au rapport de présentation.

La procédure de modification a été mise en œuvre selon des dispositions des art. L.153-36 à L153-44 du code de l'Urbanisme.

La commune a lancé par délibération. Une procédure de modification de droit commun du PLU dans la mesure où les objectifs poursuivis.

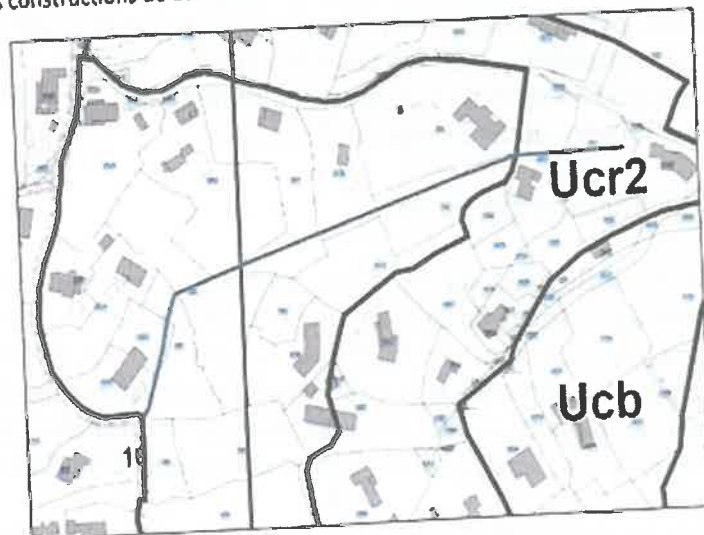
- Ne majorent pas plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan mais peuvent diminuer les possibilités de construire.
- Ne réduisent pas la surface d'une zone à urbaniser ou urbaine.
- N'entrent pas dans le champ d'application de l'article L 131- 9 du code de l'urbanisme.
- Ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU.

Aucune des modifications du règlement et du zonage issues de la modification n°6 du PLU ne modifie l'économie générale.

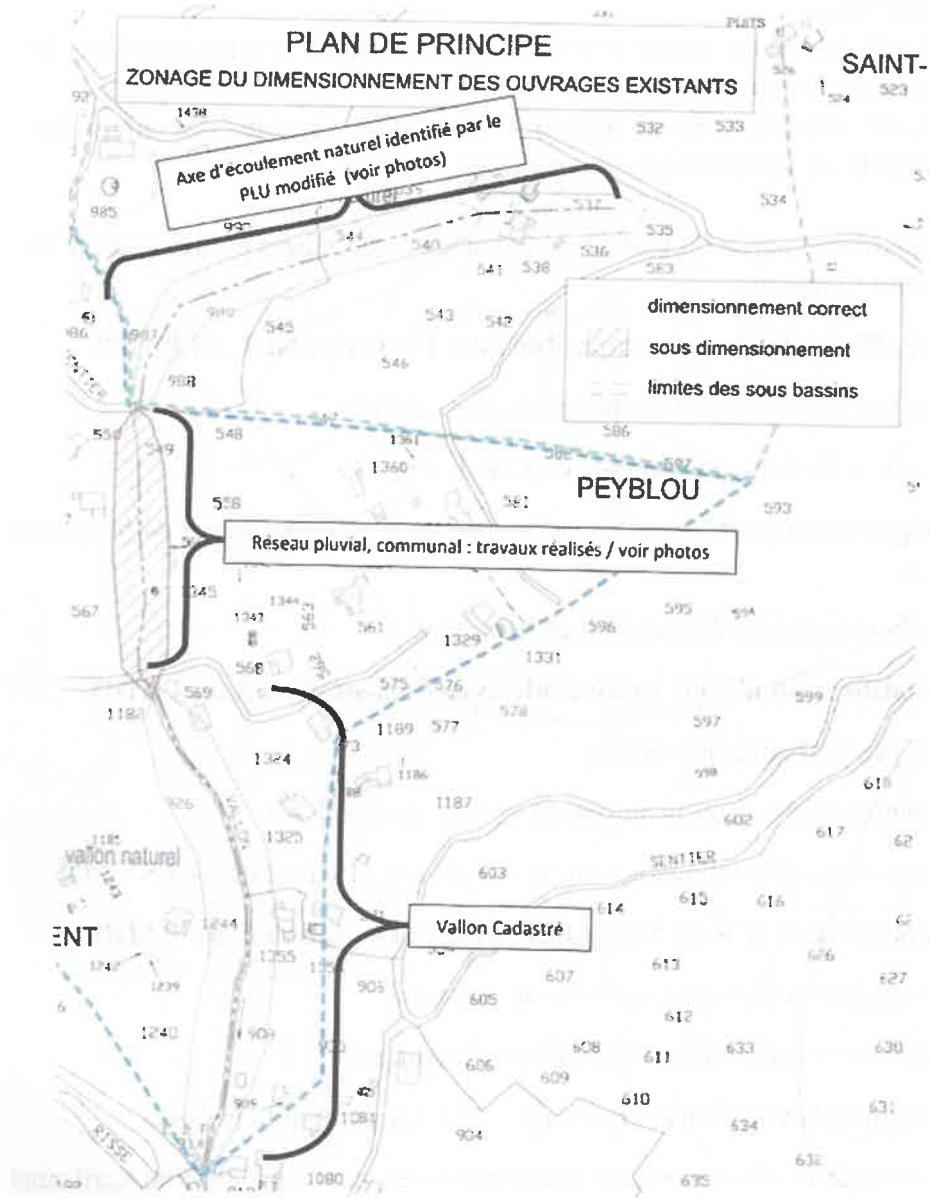
Considérant que la modification n°6 du PLU de Callas consiste à matérialiser sur le plan graphique l'axe naturel d'écoulement pluvial autour des lieux-dits « Peyblou » et « Colle Blanche », en prescrivant une marche de recul de 20 mètres de construction par rapport au cours d'eau vallons et talwegs, compte tenu du résultat de l'étude hydraulique réalisée en 2007.

schéma directeur du pluvial, ou d'études ponctuelles réalisées sur le territoire.

D'une manière générale, les axes d'écoulement naturels identifiés, ou non, au document graphique sont concernés par une marge de recul des constructions de 20 mètres comme les cours d'eau, les vallons et les thalwegs.



Extrait du zonage modifié (__ Axe d'écoulement naturel)



Extrait de l'étude hydraulique 2007

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD comporte 3 orientations :

- A- CALLAS, une commune verte au riche patrimoine : des enjeux environnementaux fondamentaux.
- B- CALLAS, un village tourné vers l'avenir : des enjeux urbains conciliant identité et dynamisme du centre villageois.
- C- CALLAS, une commune au potentiel économique durable : des enjeux économiques tirant profit du terroir et ouvert sur l'inter,

Une quatrième partie du PADD porte sur les orientations particulières d'aménagement du centre villageois.

La modification n°6 est compatible avec l'orientation A du PADD

Enjeu 1 : protéger les paysages exceptionnels de CALLAS

Enjeu 2 : Préserver la riche biodiversité de CALLAS

Enjeu 3 Protéger les biens et les personnes contre les risques naturel et anthropiques présents sur le territoire.

Enjeu 4 : Gestion maîtrisée des ressources naturelles

La modification n°6 est compatible avec l'orientation B du PADD

Enjeu 5 : Stopper l'urbanisation diffuse.

Enjeu 6 : recentrer l'urbanisation autour du village de CALLAS.

Enjeu 7 : Créer une greffe villageoise sur le site de LA FERRAGE – LES CLOS

La modification n°6 est compatible avec l'orientation C du PADD

Enjeu 8 : Développer le potentiel agricole du territoire

Enjeu 9 : Maîtriser, l'exploitation des ressources naturelles

Enjeu 10 : Affirmer la vocation « santé » de CALLAS au sein de la CAD

Enjeu 11 : Favoriser le développement des commerces, des services et de l'artisanat.

Enjeu 12 : Faire de CALLAS un lieu touristique incontournable.

Le territoire communal est concerné par :

- Deux sites Natura 2000 la ZSC « Forêt de Palayson – Bois du Rouet » et ZPS « Colle du Rouet ».
- Trois zones naturelles d'intérêt écologique Faunistique (ZNIEFF ».
- 10 cours d'eau identifiés comme réservoir de biodiversité et corridor écologique et 14 plans d'eau, zones humides et zones rivulaires au SRCE du SRADETT PACA.

AVIS MOTIVE

La procédure a été respectée au regard des règles de l'enquête publique ainsi que du PADD du PLU approuvé le 21 mai 2013.

Le public a largement été informé a répondu présent et s'est manifesté. Le mémoire de réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur a apporté des réponses aux observations soulevées par le public et des personnes publiques associées.

En ce qui concerne l'avis des Personnes Publiques Associées, et bien qu'il ne puisse être émis un avis. Je vais me permettre d'abonder dans le sens de la Chambre d'Agriculture du Var « Agricultures et Territoires » qui émet un ***AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES de la suppression de la disposition de l'article 6, relative à la compensation à l'imperméabilisation, en zone agricole et plus largement en zone exploitée.***

L'avis du commissaire enquêteur dit que cet avis EST du BON SENS.

Toutefois, au vu de sites de la commune, sites témoins de l'arboriculture ou cultures. Sites qui en leur époque étaient le fleuron de la vie callassienne, sont devenues des terres boisées en restanque abandonnées ou détruites. Une partie de ces sites naturels ou agricoles ont été mis en zone U, c'est-à-dire en zone urbaine. ***Comment mettre en adéquation la nature et les textes d'urbanisme tout en prenant en considération la sécurité incendie ?***

Ces mêmes restanques permettent aux eaux de ruissellement de ralentir leur course.

Les eaux de ruissellement sont inévitables. Il serait peut-être nécessaire de laisser des champs d'expansion sur des terres inconstructibles ou non cultivables où ces eaux s'éparpilleraient au lieu d'être rassemblées dans des conduits de béton où elles prennent de la force avant d'arriver comme des boulets de canon dans un autre cours d'eau déjà gonflé par l'arrivée d'autres eaux et causer des inondations.

D'autre part, il faut rectifier une erreur matérielle inhérente au plan graphique 4C qui par des lignes droites coupent des propriétés et des zones. Ces lignes ne sont pas visibles sur le CD donné avec le dossier d'enquête.

Le projet est d'intérêt général.

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE**, et demande que l'avis de la chambre d'agriculture soit pris en compte au même titre que les autres avis des PPA.

Modifier l'erreur matérielle du plan 4C

Prendre en considération le devenir des zones boisées et en restanques situées en zone U.

Danielle BRUNET CAVO



Commissaire enquêteur

La Roque Esclapon, le 15 décembre 2022



ANNEXES

MAIRIE DE CALLAS
1^{er} décembre 2022

Callas, le _____ Callas, le



Madame Danielle BRUNET-CAVO

Commissaire Enquêteur cristalgriffondor@gmail.com

Objet : Enquête n^o E22000047/83 Réponse de la commune de Callas au Procès-Verbal de synthèse

Madame,

J'accuse bonne réception de votre Procès-Verbal de synthèse, remis en main propre le 23 novembre 2022, et vous en remercie.

Vous trouverez ci-après, point par point, les éléments de réponse aux observations inscrites sur le registre papier, sur le registre dématérialisé et reçues par courrier, ainsi que les éléments de réponse aux avis des personnes publiques associées.

Concernant les observations inscrites sur le registre papier

Madame COLLET-BLANC : Question sur l'ER21 du PLU

Observation de la commune : L'ER 21 du PLU est destiné à la création d'un réservoir d'eau potable au lieudit Cooudone. Il n'évolue pas dans le cadre de la procédure de Modification n^o 6 du PLU.

Madame COLLET-BLANC : Question sur la constructibilité des parcelles F527 et F528

Observation de la commune : Les parcelles F527 et F528 sont classées en zone N (naturelle) au PLU approuvé. Elles sont non bâties. Elles ne peuvent pas être le support de constructions autres que celles autorisées par le règlement de la zone N du PLU approuvé :

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ouvrages et installations liés et nécessaires :

- à l'exploitation, l'entretien de la forêt, - à la lutte contre les incendies, - à l'exploitation agricole, ou pastorale (bergerie).

Monsieur FERRANDO : Question sur la constructibilité de la parcelle F1035

Observation de la commune : La parcelle F1035 est classée en zone Ucr2. Cette zone est concernée par les évolutions du règlement écrit de la modification de droit commun. L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Ucr2 n'évolue pas, elle est de 15% de la surface du terrain (hors annexe).

Monsieur DELAUZUN : Question sur la constructibilité de la parcelle F1076

Observation de la commune : La parcelle F1076 est classée en zone Ucr2. Cette zone est concernée par les évolutions du règlement écrit de la modification de droit commun. L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Ucr2 n'évolue pas, elle est de 15% de la surface du terrain (hors annexe).

HOTEL de VILLE 83830 CALLAS

Monsieur BERENGUIER : Question sur la constructibilité des parcelles F148 et F149

Observation de la commune . Les parcelles F148 et F149 sont classées en zone A (agricole) au PLU approuvé. Elles sont non bâties. Elles ne peuvent pas être le support de constructions autres que celles autorisées par le règlement de la zone A du PLU approuvé. La constructibilité dépend du statut du propriétaire du foncier (exploitant agricole ou non) et le projet doit être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole.

Madame ROGADE : Question sur la constructibilité de la parcelle E835

Observation de la commune La parcelle E835 est classée en zone ucc. Cette zone est concernée par les évolutions du règlement écrit de la modification de droit commun. L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Ucc n'évolue pas, elle est de 15% de la surface du terrain (hors annexe).

Madame BOISSEAU : Souhaite que la parcelle E272 soit intégralement classée en zone Ucc (classement en zone A et Ucc au PLU approuvé).

Observation de la commune : La procédure de modification de droit commun du PLU n'est pas la procédure adaptée pour le déclassement d'une zone agricole vers une zone urbaine.

Monsieur ZRIHEN : Question sur une parcelle en Uca (numéro de parcelle non précisé) concernée par des EBC

Observation de la commune Les espaces boisés classés du PLU approuvé, positionnés dans les zones urbaines du PLU, sont justifiés par la présence de boisements d'intérêt soit écologique, soit paysager. La procédure de modification n'a pas ajouté d'Espaces Boisés Classés dans les zones urbaines.

Madame COLLET-BLANC : Question sur l'ER22 du PLU

Observation de la commune : L'ER 22 du PLU est destiné à la création d'un réservoir d'eau potable au lieu-dit Boussaque. Il n'évolue pas dans le cadre de la procédure de Modification n°6 du PLU.

Monsieur LETEMPLE : Question sur l'implantation des annexes en zone N

Observation de la commune En zone N, toutes les annexes, y compris les piscines, devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 45 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale.

Concernant les observations inscrites sur le registre dématérialisé

Monsieur VUAGNOUX : Remarque sur la défense incendie communale parcelle F596

Observation de la commune La parcelle F596 est une parcelle boisée, classée en zone naturelle et couverte d'EBC (inconstructible).

Le PLU approuvé rappelle l'obligation de respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var approuvé en 2017, les obligations légales de débroussaillage ainsi que les caractéristiques des voiries permettant la circulation des véhicules de secours.

Consciente de l'enjeu que constitue la prise en compte du risque incendie, la commune complète les dispositions concernant les voiries, avec en particulier les caractéristiques des aires de retournement nécessaires aux déplacements et à l'intervention des véhicules de secours incendie, dans la modification de droit commun, objet de l'enquête publique.

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent pas être délivrées si celles-ci représentent un risque pour la santé humaine ou pour les biens.

Concernant la remarque sur le débit du poteau de défense incendie, la commune en prend note. Cette question se traite hors cadre procédure d'urbanisme.

Concernant les observations reçues par courrier

Monsieur ANDREOLETY : Souhaite que les parcelles F1006 et F1039, classées en zone N au PLU approuvé, soient classées en zone U.

Observation de la commune : La procédure de modification de droit commun du PLU n'est pas la procédure adaptée pour le déclassement d'une zone naturelle vers une zone urbaine.

Madame HELENA POTTIER : Souhaite le classement d'une zone NRI en zone U.

Observation de la commune : La procédure de modification de droit commun du PLU n'est pas la procédure adaptée pour le déclassement d'une zone naturelle vers une zone urbaine.

Madame BOUVIER et Monsieur PERRIN : souhaitent conserver les murs de soutènement et les restanques du patrimoine provençal et qu'un permis d'aménager avec réseau d'eaux pluviales et voiries praticables soit envisagé sur le site afin d'éviter la continuité des divisions de terrains anarchiques et leurs conséquences.

Observation de la commune L'impasse des sangliers est classée en zone Ucp et Ucpr.

Le règlement du PLU approuvé prévoit déjà que les restanques existantes sont à conserver au maximum et que les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel, qu'ils doivent s'intégrer dans leur environnement, avoir un impact paysager limité et qu'ils soient traités en pierres.

Le règlement du PLU approuvé prévoit également que, sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera, de préférence, parallèlement aux restanques.

Quant au permis d'aménager, il ne peut être exigé que si un projet prévoit de nouveaux équipements communs à plusieurs lots.

Concernant les observations des Personnes Publiques Associées

Avis du Département :

Évacuation des eaux pluviales

Le règlement prévoit que « quand un réseau pluvial existe, les eaux provenant de toutes surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers IBS caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Afin de ne pas provoquer des débordements sur le réseau routier départemental, le Département souhaite ajouter la formule suivante : « Tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à autorisation du Département. De plus, le débit rejeté ne pas supérieur à celui existant avant aménagement. »

Observation commune : Cette demande sera prise en compte.

Application et exceptions

Le règlement prévoit des obligations de compensation de l'imperméabilisation, qui s'appliquent à tous les projets « y compris les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, y compris en cas d'élargissement de voies existantes. »

Le Département demande à ce que les routes départementales et communales soient dispensées de ces obligations, compte tenu de leur intérêt public.

Observation de la commune . Cette demande sera prise en compte.

Le Département souhaite ajouter la condition suivante : « En plus des dispositions précédentes, les accès établis depuis les routes départementales ne doivent pas présenter de pente supérieure à 5% sur une longueur de 5 m minimum au raccord du de l'accotement, afin de pouvoir accéder sur la chaussée en toute sécurité. »

Observation de la commune : Cette demande sera prise en compte.

Le Département souhaite ajouter la disposition suivante : « L'implantation de clôture le long des routes départementales est subordonnée à l'obtention d'un arrêté individuel d'alignement délivré par le Département. Cet arrêté définira la position exacte de la clôture. »

Observation de la commune , Cette demande sera prise en compte.

Avis de la CDPENAF :

La commission émet un avis favorable à l'unanimité au projet présenté sous réserve :

- de compléter le règlement des zones A et N en précisant que pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie anti-dérive soit implantée ; de réglementer la taille maximale des piscines.

Observation de la commune . Ces deux demandes seront prises en compte.

Avis de la Chambre d'agriculture

Pour conclure, sur la modification n°6 du PLU, la CA83 émet un avis favorable sous réserves de la suppression de la disposition de l'article 6, relative à la compensation à l'imperméabilisation, en zone agricole et plus largement en zone exploitée.

Observation commune : Cette demande sera prise en compte.

Remarque : Avis de la DPVA

En conséquence, il est proposé au Bureau communautaire de bien vouloir

- émettre un avis favorable assorti, des suggestions de formulation figurant à l'annexe ci-jointe, en tant que personne publique associée, sur projet de modification du PLU de la commune de Callas.


Le Bureau communautaire, après en avoir délibéré A L'UNANIMITE, décide d'adopter cette délibération.

Observation de la commune les propositions de reformulation jointes à l'avis seront prises en compte.


J'espère avoir pu répondre positivement à vos questionnements et attends votre rapport et vos conclusions sur cette procédure, afin que le conseil municipal puisse se réunir prochainement en vue de l'approbation de la modification n° 6 du PLU.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Le Maire,
Daniel MARIA





Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le 
ID : 083-248300483-20220713-B_2022_050-DE

MODIFICATION N°6 DU PLU DE CALLAS

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION DU 11 JUILLET 2022

PROPOSITIONS DE REDACTION ALTERNATIVE DE CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1/ Article 6 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales)

Définition :

- Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
- Afin d'inciter à la désimpermeabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces semi-perméables (coefficient d'impermeabilisation de 50%).
- Les stationnements seront préférentiellement réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.
- Afin de favoriser la préservation de la ressource en eau potable, les projets de construction pourront prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture à destination de l'arrosage du jardin.

Compensation à l'Impermeabilisation

- Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. Dans l'attente de la finalisation du schéma directeur de gestion des eaux pluviales précisant les modalités de compensation secteur par secteur, les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent être compensées selon un ratio de compensation de 120 litres par m² imperméabilisé.
- Le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant : (Surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 120 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³. L'orifice de fuite du système de rétention sera calculé sur la base de 15l/s/hectare.

Conception des ouvrages de compensation

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de capter l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre une captation des eaux pluviales (avec obligation d'infiltration) pour les restituer à débit limité vers le milieu naturel.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le S L D
ID : DR3-248300483-20220713-B_2022_060-DE

- De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les structures filtrantes enterrées, systèmes carrossables, etc.
- Les ouvrages d'infiltration devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
- Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, infiltration) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.
- A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).
- Les ouvrages créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour les surfaces imperméabilisées pour la voirie et les espaces communs ainsi que pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
- Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation (documents en vigueur consultables sur le site internet de la Préfecture du Var).


Evacuation des eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les eaux pluviales devront être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention/infiltration à la parcelle correctement dimensionnés. Le débit de fuite de ces dispositifs de rétention/infiltration pourra rejoindre le réseau pluvial lorsqu'il existe (caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet).
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Application et exceptions

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y Page 20 sur 43 Callas | PLU - Modification n°6 | Rapport de présentation - Exposé des motifs | Document 1 compris les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, y compris en cas d'élargissement de voies existantes,
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (démolition des structures porteuses du bâtiment), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées définies dans le tableau ci-dessous, seront dispensés de la réalisation d'ouvrage de compensation :

Zones du PLU	Surface nouvellement imperméabilisée dispensée de compensation
Les zones U et leurs secteurs	≤ à 20 m ²
Les zones AU	≤ à 20 m ²
La zone A et ses secteurs	≤ à 50 m ²
La zone N est ses secteurs	≤ à 50 m ²
La zone Nh	≤ à 50 m ²

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le 
ID : 063-248300483-20220713-B_2022_050-DE

La zone Nx	≤ à 50 m ²
Le STECAL Ast	≤ à 20 m ²

Exemple d'application de la règle pour les zones U :

- construction existante de 100 m², projet d'extension ≤ à 20 m² : extension dispensée de compensation ;
- construction existante de 100 m² projet d'extension ≥ à 21 m² : extension à compenser soit 2,7m³ de rétention/infiltration à créer.

2/ Article 6 du règlement des zones Ub, Uc, Ud, 2AU, A, N et Nh (recul des clôtures)

- Les clôtures doivent respecter un recul de 1 mètre, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques ou relevant du domaine privé de la commune, existantes ou projetées, quand le terrain d'implantation de la clôture est situé au même niveau que la voie, c'est-à-dire à moins de 50 cm au-dessus ou en dessous de la voie (confère schéma ci-dessous).

3/ Articles Ub1 et Uc1 du règlement (pente des terrains)

Toute nouvelle construction est interdite sur les parties de terrain où la pente moyenne du terrain naturel est supérieure à 30% ; un relevé topographique pourra être exigé (confère schéma en annexe).

4/ Articles Ub3 et Uc3 du règlement (pente des accès)

L'accès pour véhicule à la construction principale depuis la voie publique ou privée qui dessert le terrain ne doit pas présenter un profil en long supérieur à 12% (confère schéma en annexe).

5/ Articles Ub3 et Uc3 du règlement (caractéristiques des voies)

VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Ces voiries seront à double issue, sauf impossibilité technique dûment démontrée.
- En cas d'impossibilité technique dûment démontrée d'aménager une voie à double issue :
 - la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un té à l'extrémité de toutes les impasses d'une longueur de plus de 80 mètres est demandée ;
 - ces aires de retournement devront permettre la circulation des véhicules de secours (selon les caractéristiques définies par le SDIS – confère schéma des aires de retournement en annexe) ».
- Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- 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 envisagées.

5.2.3 Evolutions du règlement communes à plusieurs zones

Article 4 « les eaux pluviales »

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	1AU	2AU	3AU	A	Ast	N	Nh	Nx
4	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X

- L'article 4 de toutes les zones du PLU (hors zone 3AU modifiée récemment dans le cadre de la procédure de Modification de droit commun n°4 approuvée en 2022 pour laquelle la gestion du pluvial est intégrée dans les OAP) est modifié pour préciser que les dispositions de gestion des eaux pluviales sont à consulter dans l'article 6 des dispositions générales (harmonisation des dispositions pour l'ensemble du territoire).

Rédaction du PLU modifié : Article 4 de toutes les zones (hormis 3AU)

- Pour les dispositions en matière de gestion du pluvial et de compensation à l'imperméabilisation des sols se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Article 4 « les eaux de piscines »

Article	Ua	Ub	Uc	Ud	1AU	2AU	3AU	A	Ast	N	Nh	Nx
4	X	X	X					X		X	X	

- La disposition concernant l'élimination des eaux de piscines existe dans le PLU approuvé uniquement en zone Ud. Afin d'uniformiser la règle sur l'ensemble du territoire, la modification ajoute la disposition (identique à celle de Ud) dans les zones pouvant accueillir des piscines (Ua, Ub, Uc, A, N et Nh).

Rédaction du PLU approuvé :

NEANT

Rédaction du PLU modifié :

- Les eaux de piscines : Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés et les cours d'eau. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

5.2 Evolutions du règlement écrit : document n°3 du PLU

5.2.1 Vue synthétique des évolutions du règlement

TITRE 1 : Dispositions générales		
Article 1	Champ d'application territoriale du plan	
Article 2	Portée générale du règlement	
Article 3	Structure du règlement	
Article 4	Division du territoire en zones	X complété
Article 5	Rappels	X Reformulation d'une définition
Article 6	Gestion des eaux pluviales et imperméabilisation des sols	X Création de l'article

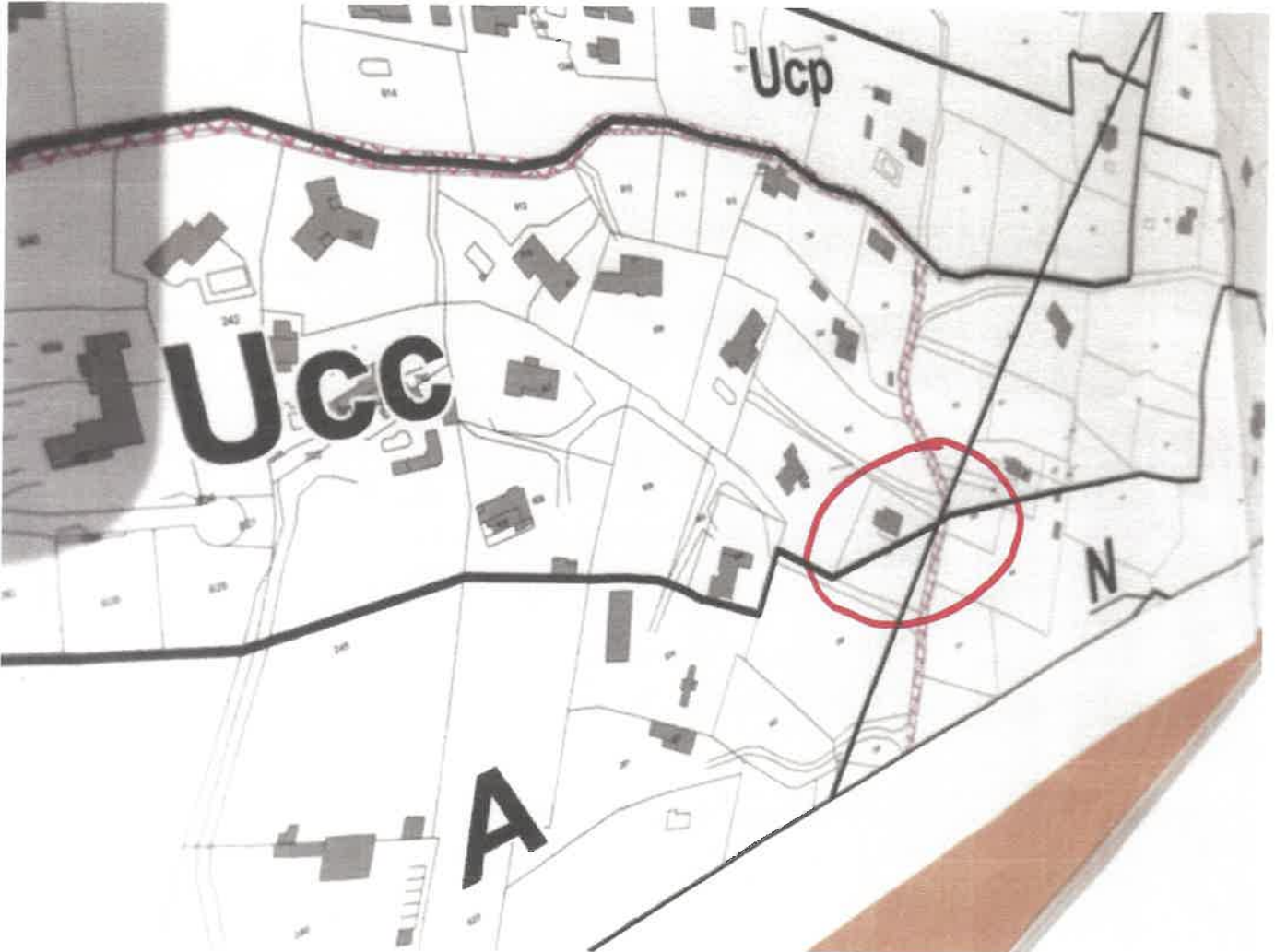
Article	TITRES 2 à 5 : Dispositions applicables aux zones U, AU, A et N											
	Ua	Ub	Uc	Ud	1AU	2AU	3AU	A	Ast	N	Nh	Nx
1		X	X									
2		X	X					X		X		
3		X	X									
4	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
5												
6		X	X	X		X		X		X	X	
7		X	X									
8		X	X									
9		X	X									
10		X	X									
11		X	X	X				X	X	X		
12		X	X									
13		X	X									
14												

Annexes au règlement	
Annexe 1 : Annexe au règlement de la zone « A ».	
Annexe 2 : Lexique	
Annexe 3 : Illustration de l'article 1 des zones Ub et Uc	X Créée
Annexe 4 : Illustration de l'article 3 des zones Ub et Uc	X Créée
Annexe 5 : Illustration de l'article 13	X renumérotée (ex n°3) et modifiée
Annexe 6 : Calcul des hauteurs	X renumérotée (ex n°4)
Annexe 7 : schéma de la zone d'implantation	X renumérotée (ex n°5)
Annexe 8 : Schéma concept des articles 9	X renumérotée (ex n°6) et modifiée
Annexe 9 : Schémas toitures séchoirs	X renumérotée (ex n°7)
Annexe 10 : Arrêté préfectoral _ débroussaillage	X renumérotée (ex n°8)
Annexe 11 : Arrêté Préfectoral – dispense de déclaration EBC	X renumérotée (ex n°9)
Annexe 12 : Arrêté Préfectoral – RDDECI	X renumérotée (ex n°10)
Annexe 13 : Changement de destination	X renumérotée (ex n°11)
Annexe 14 : liste des espèces exotiques envahissantes	X renumérotée (ex n°12)

7. Personnes Publiques Associées notifiées

	<i>Date d'envoi des courriers de notification*</i>	<i>Date de réception des notifications* par les PPA</i>	<i>Avis émis par les PPA</i>	<i>Absence d'avis</i>
Chambre de commerce et d'industrie				X
Chambre d'agriculture	09 juin 2022	14 juin 2022	28 juin 2022	
Chambre des métiers				X
Centre national de la propriété forestière				X
Conseil Régional				X
Le Département			4 septembre 2022	
INAO	9 juin 2022		6 juillet 2022	
DPVA			11 juillet 2022	
Le Préfet/DDTM				X
CDPENAF	<i>Saisine dématérialisée le 10 juin 2022</i>		9 aout 2022	
Communauté de communes Pays de Fayence				X
Bagnols-en-Forêt				X
Bargemon				X
Clavières				X
Figanières				X
La Motte				X
Le Muy				X
Montferrat				X
Seillans				X
Saint-Paul-en-Forêt				X

**les courriers de notifications des Personnes Publiques Associées ont été envoyés en courrier avec accusé de réception (AR)*



PLAN 4C