Département du Var

Commune de Callas

Document 1: Exposé des motifs

Plan Local d'Urbanisme

PLU

Modification n°: **5** (simplifiée)

Modification n°5 simplifiée engagée par DCM du 11 avril 2022
Modification n°5 simplifiée du PLU approuvée par DCM du

begeat
les solutions d'aménagement...
AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT
www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Mail: contact@begeat.fr

Sommaire

1 Historique des procédures 4
2 Objet de la modification n°5 du PLU 4
3 Choix de la procédure de modification simplifiée. 4
4 Etapes de la procédure 5
5 Pièces du PLU modifiées par la procédure 6
5.1 Evolution des pièces graphiques du PLU : Document 4A du PLU 6
5.1.1 Ajout du nom des lieux dits au plan de zonage 6
5.1.2 Réduction de l'emplacement réservé n°33 6
5.1.3 Cartographies avant / après modification de l'ER33 6
5.1.4 Création du secteur Ubg, polygone d'emprise maximale des constructions et jardins à protéger 8
5.1.5 Cartographies avant / après modification secteur Ubg 12
5.2 Evolution de la liste des emplacements réservés : document n°5 14
5.2.1 Emplacement réservé n°7 14
5.2.2 Emplacement réservé n°33 14
5.3 Evolutions du règlement écrit : document n°3 15
5.3.1 Vue synthétique des évolutions du règlement 15
5.3.2 Evolutions des dispositions générales 16
5.3.3 Evolutions du règlement communes à plusieurs zones 16
5.3.4 Evolutions du règlement de la zone Ua 18
5.3.5 Evolutions du règlement de la zone Ub 20
5.3.6 Evolutions du règlement de la zone Uc 23
5.3.7 Evolutions du règlement de la zone Ud 24
5.3.8 Evolutions du règlement de la zone A 24
5.3.9 Evolutions du règlement de la zone Nx 25
5.3.10 Evolution de l'annexe n°3 du règlement 26
6 Le PLU modifié, superficie des zones 27
6.1 Superficie des zones du PLU 27

1 Historique des procédures

Élaboration du PLU : approuvée par DCM du :	21 mai 2013
Modification n°01 du PLU : approuvée par DCM du :	17 décembre 2014
Modification n°02 (simplifiée) du PLU : approuvée par DCM du :	29 octobre 2015
Modification n°03 du PLU : approuvée par DCM du :	03 octobre 2019
Révision à objet unique n°01 du PLU : approuvée par DCM du :	27 janvier 2020
Modification n°04 du PLU : approuvée par DCM du :	11 avril 2022
Modification n°05 du PLU : approuvée par DCM du :	*Procédure en cours*

DCM : Délibération du Conseil Municipal

2 Objet de la modification n°5 du PLU

- Le règlement du PLU approuvé comprend des dispositions imprécises ou non adaptées aux évolutions du territoire, rendant difficile l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, concernant notamment l'aspect extérieur des constructions, les clôtures, les accès, les annexes des constructions, …
- Les dispositions du PLU approuvé ne permettent pas d'accompagner l'urbanisation de l'entrée de village (zone Ub), ni de préserver les perceptions paysagères vers cette zone.
- Le PLU comprend des erreurs matérielles qu'il convient de corriger,
- La municipalité est en cours de réflexion sur les emplacements réservés,
- Les dispositions concernant l'implantation des systèmes de production d'énergie renouvelable sont imprécises rendant difficile la valorisation du potentiel énergétique du territoire.

3 Choix de la procédure de modification simplifiée.

Article L153-41 du code de l'urbanisme :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »

Nota bene : dispositions de l'article L131-9 du code de l'urbanisme :
« Les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque, dans ces délais, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié ou révisé le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'Etat sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, il est fait application du dernier alinéa du II de l'article L302-4 du même code, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal en application de l'article L302-7 dudit code. »
La commune n'est pas concernée par l'application de cet article ; le PLU ne tient pas lieu de PLH.

L'article L153-45 du code de l'urbanisme précise :
« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Considérant ce qui précède, la commune de Callas a lancé par délibération précisant les modalités de concertation du public une procédure de modification simplifiée 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 ;
- Ne diminuent pas 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 L131-9 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°5 du PLU ne modifie l'économie générale du PADD. La procédure est compatible avec le PADD du PLU approuvé.

4 Etapes de la procédure

❑ Procédure engagée par Délibération du conseil municipal du 11 avril 2022 avec précision sur les modalités de mise à disposition du dossier au public conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.
❑ Saisine de l'Autorité Environnementale au Cas par Cas conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme dans la mesure où les évolutions réglementaires (zonage et règlement écrit) ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
❑ Notification du dossier au Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.
❑ Mise à disposition du Public du projet de modification, l'exposé de ses motifs et des avis émis par les personnes publiques associées pendant un mois afin de recueillir ses observations, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.
❑ A l'issue de la mise à disposition, le conseil municipal délibère sur le bilan de la concertation et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

5 Pièces du PLU modifiées par la procédure

Le dossier du PLU opposable est modifié comme suit :

- Document n°1 : exposé des motifs des modifications apportées par la MS5 qui complète le rapport de présentation du PLU approuvé (*présent document*).
- Document n°3 : règlement du PLU approuvé, remplacé par le règlement du PLU modifié par la MS5.
- Document n°4A : Plan Nord.
- Document n°4B : Plan Sud
- Document n°4C : Plan Loupe enveloppe urbaine
- Document n°4D : Loupe village
- Document n°5 : Annexes générales du PLU. La liste des emplacements réservés est modifiée.

5.1 Evolution des pièces graphiques du PLU : Document 4A du PLU

Les évolutions du zonage réalisées dans le cadre de la MS5 concernent :

- La réduction de l'emplacement réservé n°33,
- L'ajout du nom des lieux dits sur les plans de zonage,
- La création d'un secteur Ubg de la zone Ub (sans augmentation de la superficie des zones U),
- La délimitation de polygones d'emprise maximale des constructions dans le nouveau secteur Ubg,
- La délimitation au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de terrains non bâtis à préserver dans le secteur Ubg.

Le dossier mis à disposition du public et notifié au Personnes Publiques Associées comporte des extraits du zonage avant modification et après modification par la procédure. Les plans modifiés seront communiqués pour approbation de la procédure par le conseil municipal.

5.1.1 Ajout du nom des lieux dits au plan de zonage

Les plans de zonage du PLU approuvé ne comportent pas le nom des lieux dits. Pour faciliter la lecture des plans et la localisation des parcelles, la commune souhaite ajouter ces noms sur les plans de zonage du PLU (4A, 4B, 4C et 4D).

Sur les cartographies suivantes : exemple d'ajout du nom de lieudits identifiés par

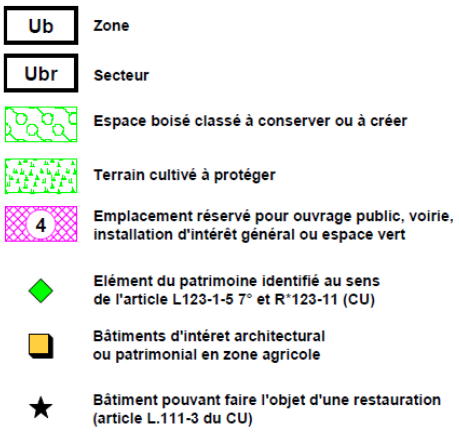
5.1.2 Réduction de l'emplacement réservé n°33

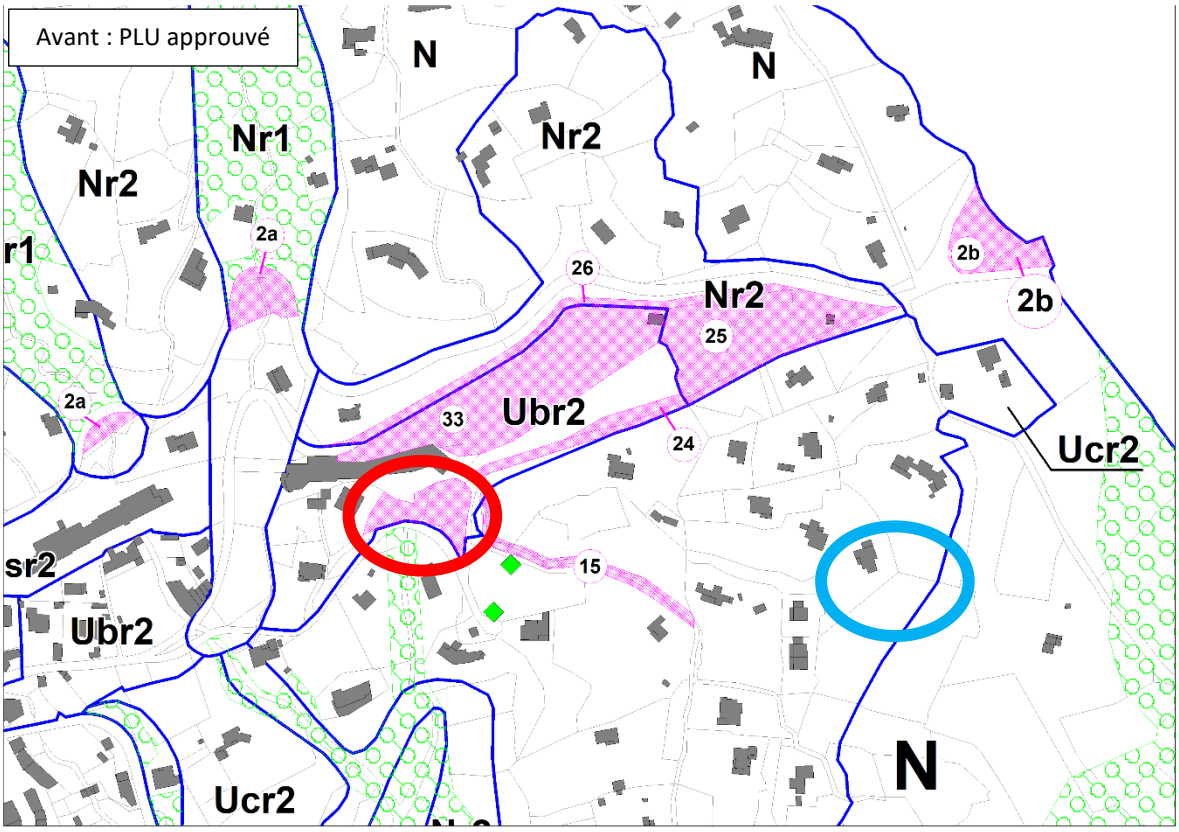
L'emplacement réservé n°33 au bénéfice de la commune délimité au PLU approuvé sur une superficie de 8500m² pour l'extension du groupe scolaire, son parking et la desserte du groupe scolaire est réduit pour exclure les espaces topographiquement non favorables à ces aménagements. La superficie de l'ER 33 modifie est de 7108 m².

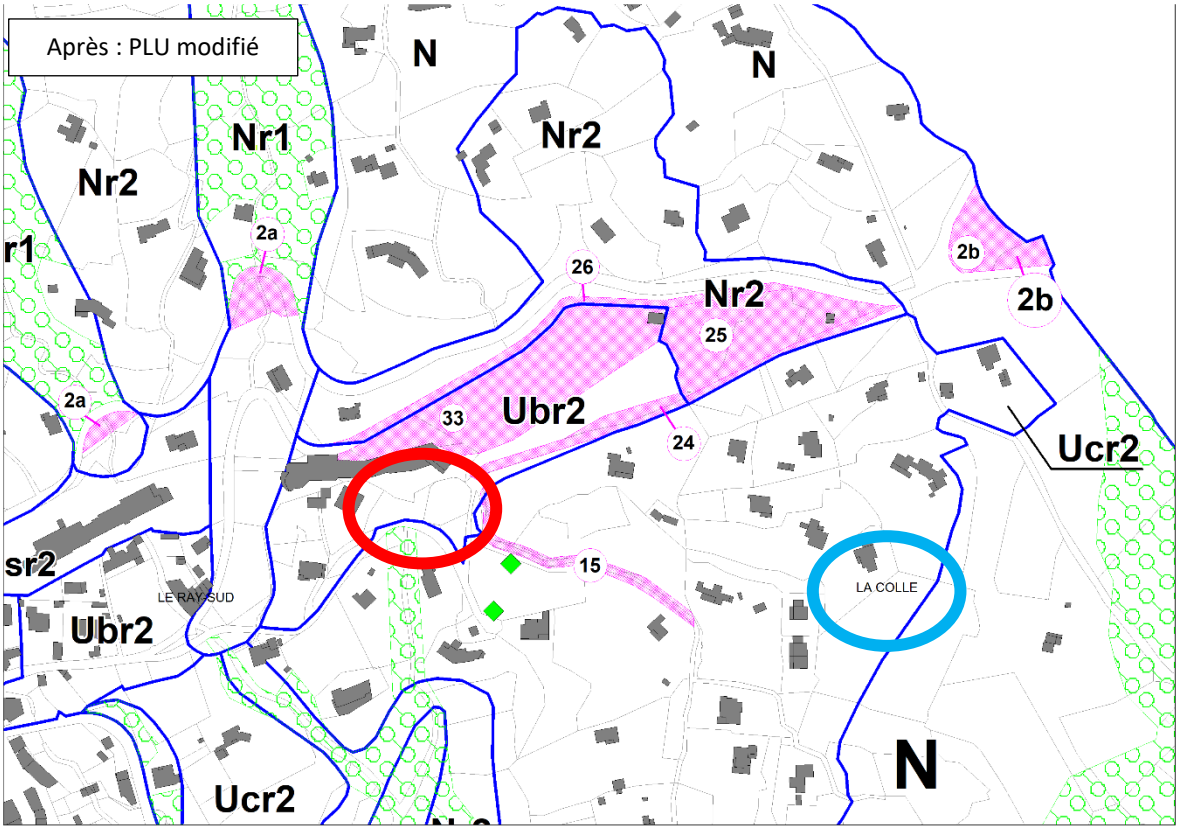
Sur les cartographies suivantes : localisation de la réduction de l'ER 33

5.1.3 Cartographies avant / après modification de l'ER33

Légende des cartes suivantes :





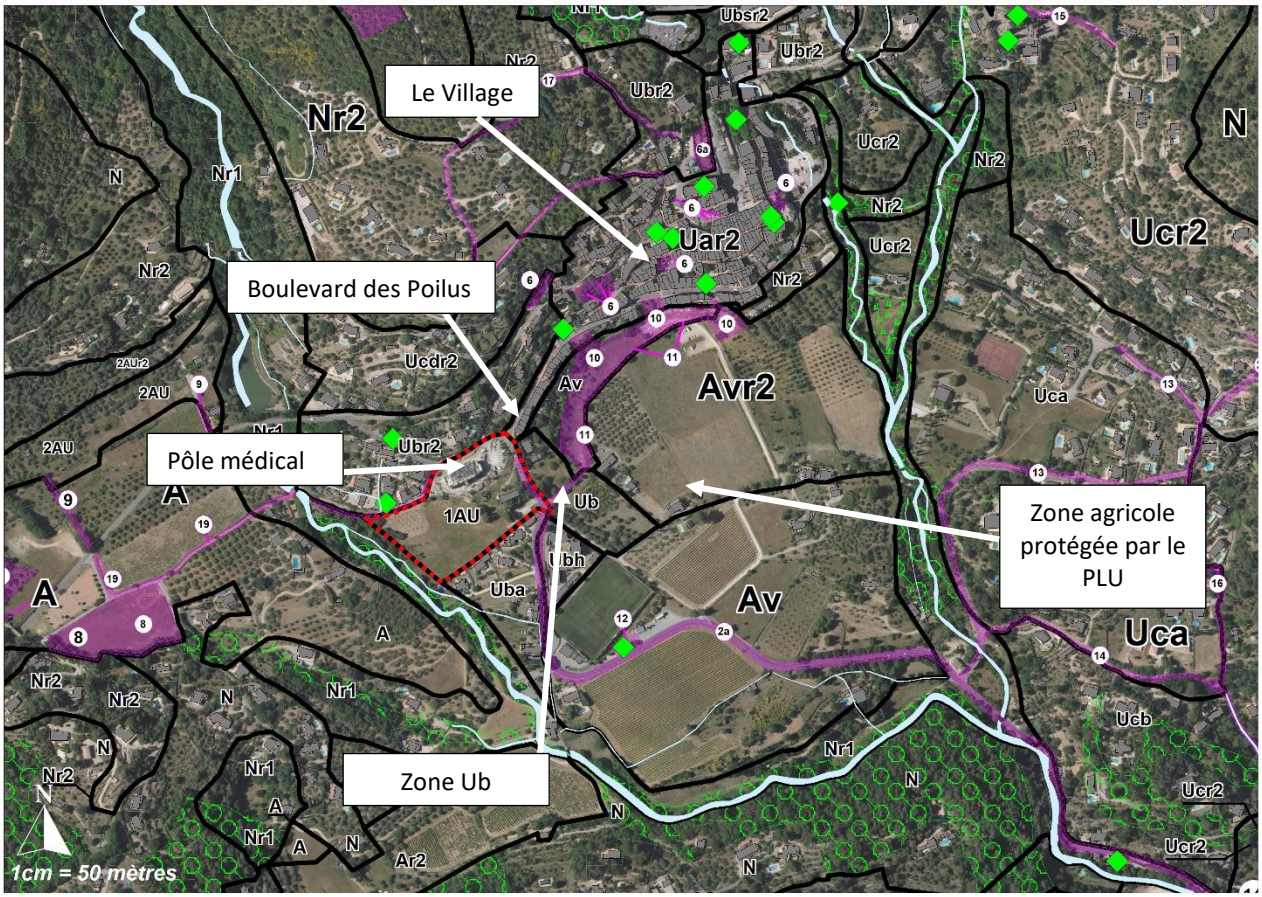


- Localisation de la modification de l'ER33.
- Exemple de l'ajout du nom des lieudits sur le plan de zonage.

5.1.4 Création du secteur Ubg, polygone d'emprise maximale des constructions et jardins à protéger

Le PLU approuvé comprend une zone Ub qui représente la délimitation de l'extension du Village et qui a pour principale vocation d'accueillir des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (*extrait du caractère de la zone Ub dans le règlement*).

Le village, zone Ua du Plu approuvé domine la zone agricole protégée Av.



Le boulevard des poilus constitue l'entrée Ouest du Village de Callas. Il est bordé par un alignement de constructions (habitations) en R+2, ponctué par quelques bâtiments en R+1, créant un rythme architectural qui s'associe au rythme des façades aux coloris variés (photo n°1 ci-après).

En sortant du village par ce boulevard, s'ouvre la zone 1AU qui accueille l'espace tourisme culture, le pôle médical et son stationnement. Cet espace très récemment aménager est parfaitement bien intégré dans le paysage et l'environnement immédiat du village grâce aux choix harmonieux de coloris et de matériaux, ainsi qu'à l'aménagement des espaces libres de construction (photo n°2 ci-après).

La zone Ub de près d'un hectare qui fait face à cette zone 1AU et qui prolonge la zone Ua du Village est aujourd'hui majoritairement libre de construction. Seule deux constructions (maisons) sont présentes sur la zone. Elles sont situées au plus près de la zone Ua. Ces deux constructions sont masquées par la végétation de bord de route départementale. Les espaces libres de constructions de la zone Ub offrent de nombreuses percées depuis la RD sur le village (photos 3 et 4 ci-après).

Photo 1 : Vue sur le boulevard des poilus, en limite de zone Ua : Entrée du Village de Callas.

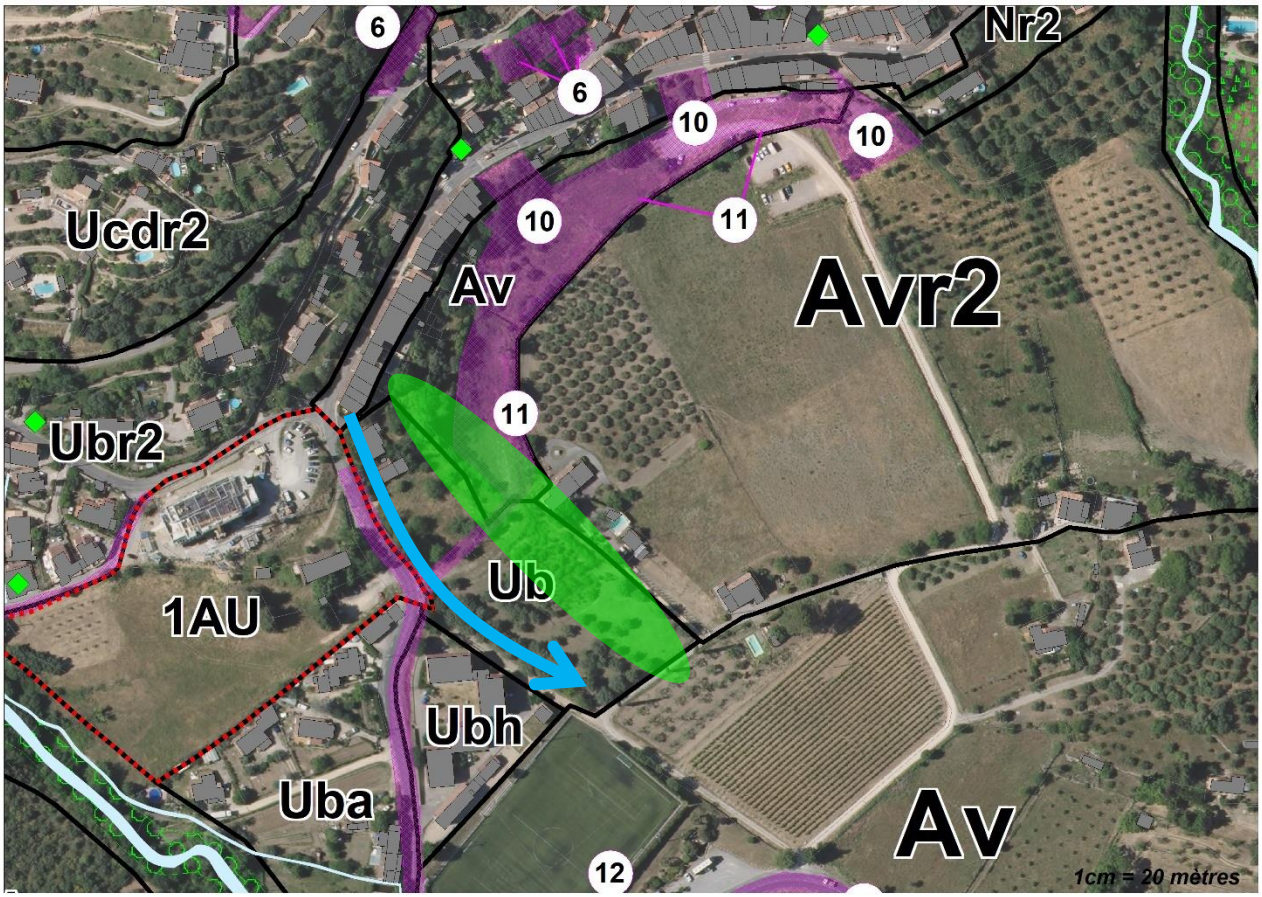
Photo 2 : Espace tourisme culture et pôle médical (zone 1AU du PLU approuvé), vue depuis la sortie du village.

Photo 3 : Vue sur la zone Ub d'entrée de village depuis la RD25. Percée existante sur le village.

Photo 4 : Vue sur la zone Ub d'entrée de village depuis la RD25. Percée existante sur le village.

Le règlement opposable du PLU autorise dans cette zone Ub, à l'instar de toutes les zones Ub du territoire, une emprise maximale des constructions de 30%. Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter des prospects, par rapport au voies existantes et projetées et par rapport aux limites séparatives. Ce qui induit dans cette zone Ub qui est paysagèrement très sensible la possibilité de construire environ 3000m² d'emprise au sol en R+1 pour les constructions principales qui peuvent être positionnées au gré des divisions sur les terrains concernés.

La commune souhaite accompagner le développement de cette zone afin de limiter les aménagements et constructions qui auraient un impact paysager trop important depuis le village et depuis la RD vers le village.



Superposition du PLU approuvé sur la photographie aérienne 2017.

➔ *Recherche de la poursuite d'un front bâti.*

● Transition entre espace bâti et zone agricole protégée.

Photographie aérienne (3D), Source : google Earth.

Pour cela, la zone Ub concernée est reclassée en secteur Ubg, sans évolution de sa superficie afin de positionner dans ce secteur des polygones d'emprise maximale des constructions. Les polygones créés peuvent être intégralement bâtis et représentent 30% de l'emprise totale du secteur Ubg. Ces polygones sont positionnés afin de créer une continuité du front urbain de la zone Ua.

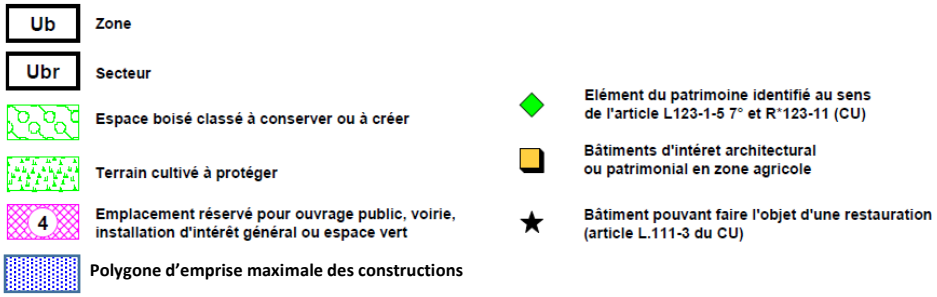
En parallèle, des jardins à protéger sont identifiés dans le secteur Ubg afin de maintenir les espaces verts visibles depuis le village et de créer un tampon (espace de transition) entre la zone Agricole protégée (Av) et les espaces bâtis du secteur Ubg (polygone d'emprise).

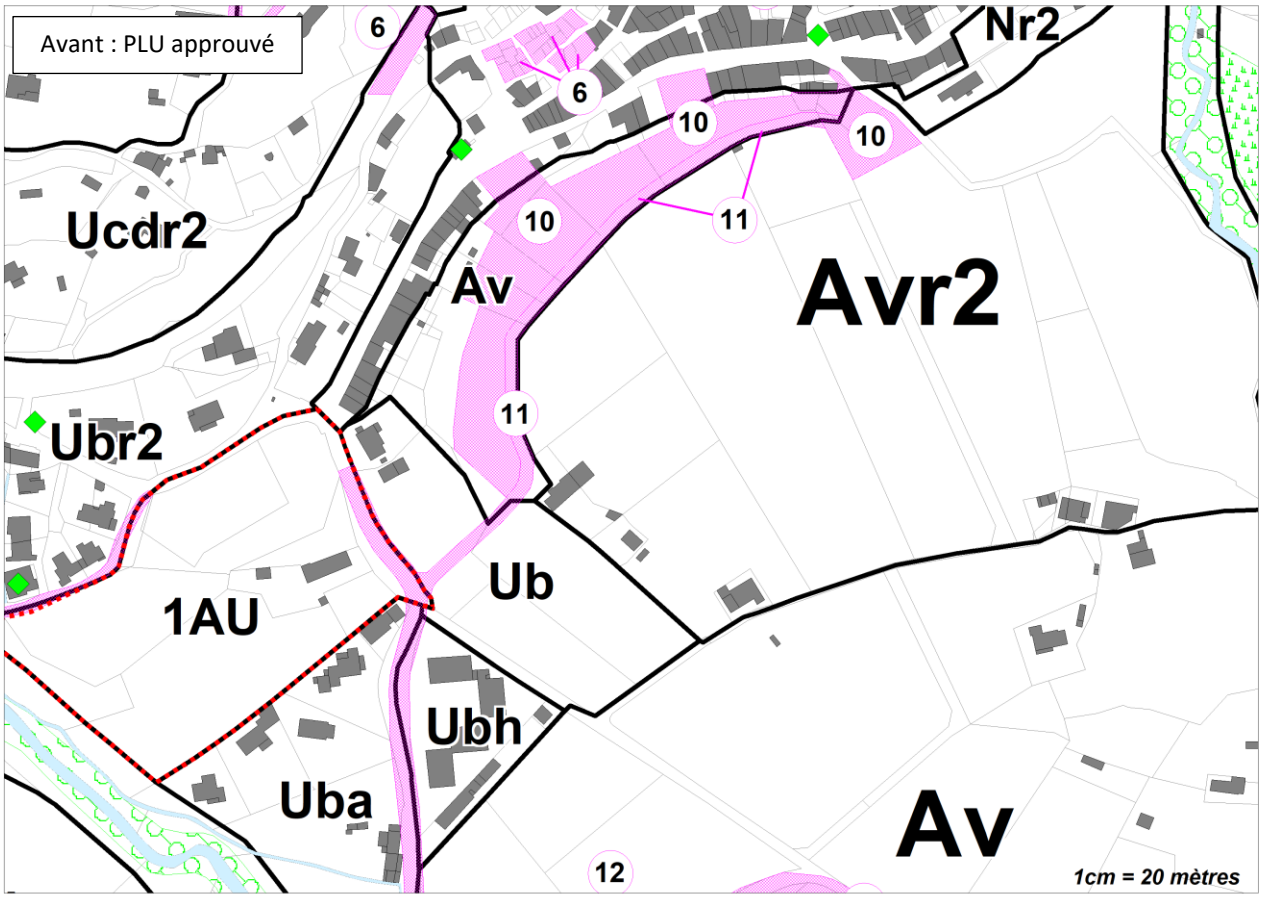
Vue sur le secteur Ubg depuis le Village (Mairie)

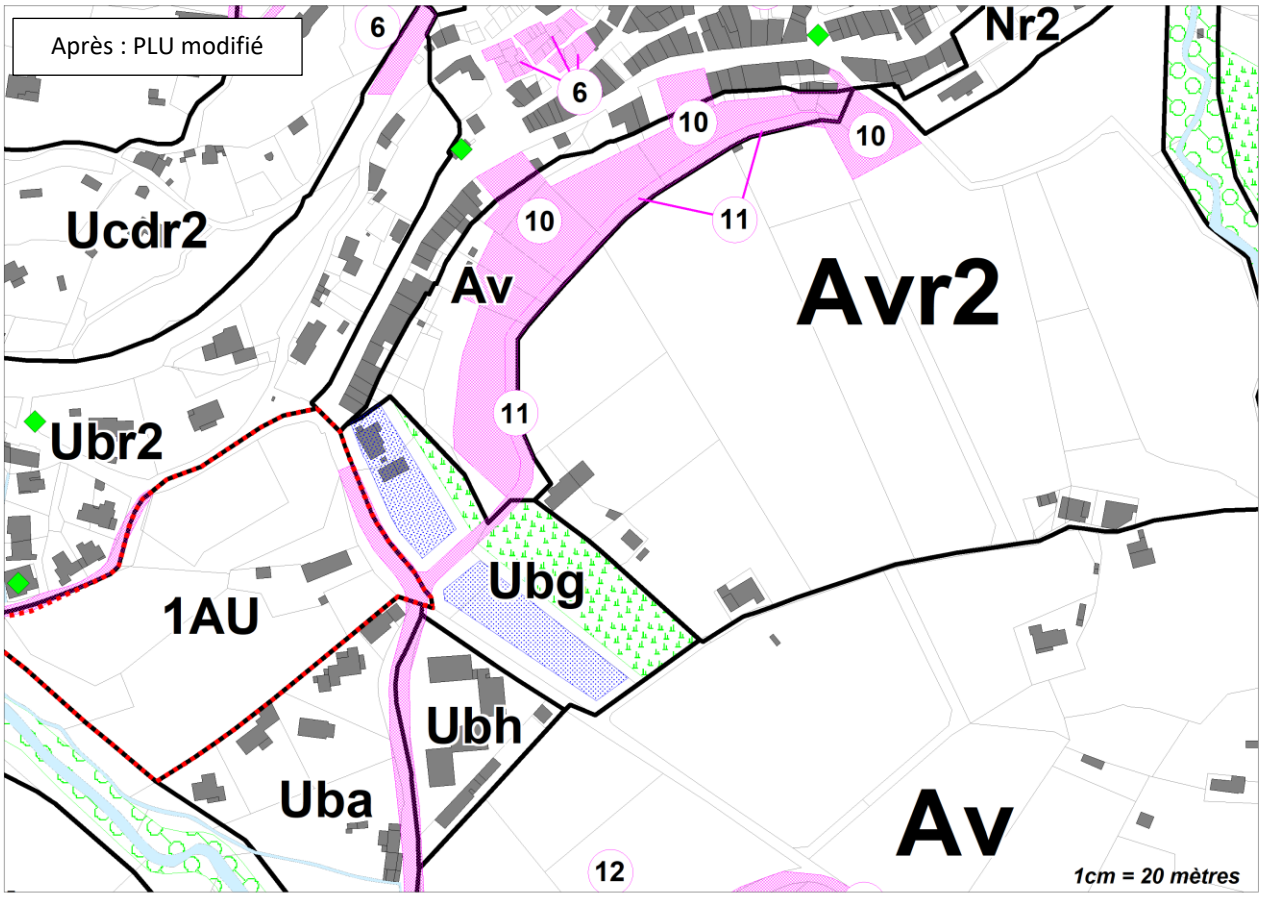
Les espaces au premier plan dans le secteur sont protégés par la nouvelle identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

5.1.5 Cartographies avant / après modification secteur Ubg

Légende des cartes suivantes :




Avant : PLU approuvé
6
6
Nr2
10
10
10
11
Ucdr2
Av
Avr2
11
Ubr2
Ub
1AU
Ubh
Uba
Av
12
1cm = 20 mètres


Après : PLU modifié
6
6
Nr2
10
10
10
11
Ucdr2
Av
Avr2
11
Ubr2
Ubg
1AU
Ubh
Uba
Av
12
1cm = 20 mètres

5.2 Evolution de la liste des emplacements réservés : document n°5

Le document n°5 du PLU approuvé correspond aux « annexes générales du PLU ». La liste des emplacements réservés constitue le chapitre 1 de ce document
La modification de la liste concerne la ligne n°7 et la ligne 33.

Les autres chapitres des annexes générales du PLU n'évoluent pas.

5.2.1 Emplacement réservé n°7

Rédaction au PLU approuvé :

Extrait de la liste des Emplacements Réservés

N°	***Dénominations des emplacements réservés du PLU***	***Bénéficiaire***	***Emprise ou plateforme***
7	Création et extension du cimetière	Commune	2200 m²

Rédaction au PLU modifié :

Extrait de la liste des Emplacements Réservés

N°	***Dénominations des emplacements réservés du PLU***	***Bénéficiaire***	***Emprise ou plateforme***
7	Equipements publics	Commune	2200 m²

La délimitation de cet ER aux documents graphiques n'évolue pas, seule sa dénomination change. En effet, le terme plus générique d' « équipements publics » permet plus de souplesse dans le projet d'aménagement du cimetière et de ses abords. L'extension du cimetière entre dans la catégorie des équipement publics.

5.2.2 Emplacement réservé n°33

Rédaction au PLU approuvé :

Extrait de la liste des Emplacements Réservés

N°	***Dénominations des emplacements réservés du PLU***	***Bénéficiaire***	***Emprise ou plateforme***
33	Extension du groupe scolaire, parking, desserte	Commune	8500 m²

Rédaction au PLU modifié :

Extrait de la liste des Emplacements Réservés

N°	***Dénominations des emplacements réservés du PLU***	***Bénéficiaire***	***Emprise ou plateforme***
33	Extension du groupe scolaire, parking, desserte	Commune	7108 m²

La délimitation de cet ER aux documents graphiques est réduite (voir justification chapitre précédent).

5.3 Evolutions du règlement écrit : document n°3

5.3.1 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	
Article 5	Rappels	**X complété**

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

	Annexes au règlement	
	Annexe 1 : Annexe au règlement de la zone « A ».	
	Annexe 2. : Lexique	
	Annexe 3. : Illustration de l'article 13	**X modifiée**
	Annexe 4. : Calcul des hauteurs	
	Annexe 5. : schéma de la zone d'implantation	
	Annexe 6: Schéma concept des articles 9 et 13	
	Annexe 7. : Schémas toitures séchoirs	
	Annexe 8. : Arrêté préfectoral _ débroussaillement	
	Annexe 9. : Arrêté Préfectoral – dispense de déclaration EBC	
	Annexe 10. : Arrêté Préfectoral – RDDECI	
	Annexe 11. : Changement de destination	
	Annexe 12 : liste des espèces exotiques envahissante	

5.3.2 Evolutions des dispositions générales

L'article 5 des dispositions générales du règlement est :

- ➔ Complété par une mention aux constructions et équipements publics, qui vient compléter la mention aux ouvrages techniques autorisés dans toutes les zones du PLU.
- ➔ Corrigé pour modifier une disposition qui se contredit concernant les enrochements.

Article 5 des dispositions générales : *Rappels*

- **Les ouvrages techniques, constructions et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général**

Les ouvrages techniques, constructions et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.
Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique) ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, et les constructions et équipements publics, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones. »

- **Respect des caractéristiques paysagères de la commune : restanques et murs de soutènement**

A la demande de l'UDAP : Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain. Les restanques existantes sont à conserver au maximum et les murs de soutènement sont à limiter de 1 m à 1,50 m maximum. Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les enrochements et les murs de soutènement doivent s'intégrer dans leur environnement et avoir un impact paysager limité. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres à l'identique des restanques traditionnelles. Les ~~enrochements et~~ dispositifs modulaires à emboitement (type betoflor) sont interdits ».

5.3.3 Evolutions du règlement communes à plusieurs zones

Article 1 : Les éoliennes

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

- ➔ L'article 1 de toutes les zones du PLU est complété par une disposition précisant que les éoliennes sont interdites.

Article 1 de toutes les zones

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- *Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.*
- *Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.* »

Article 6 : Recul des portails

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

➔ L'article 6 de toutes les zones du PLU (sauf Ua) est complété par une disposition précisant que l'implantation des portails doit respecter un recul vis-à-vis des voies privées ou publiques pour permettre l'arrêt d'un véhicule et la sécurisation de l'accès à la voie.

Article 6 de toutes les zones, sauf Ua

« 3. L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie ».

A noter qu'en zone A, N et Ast, un recul de 4 mètres était imposé pour les portails. La nouvelle disposition permet de gérer la question au « cas par cas » dans toutes les zones (hormis Ua).

Article 9 des zones U (hors Ua), article 2 des zones A et N et article 10 de toutes les zones (sauf Ua): les abris de jardins

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

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

➔ L'article 9 de toutes les zones urbaines du PLU (hors village zoné Ua), l'article 2 des zones A et N et l'article 10 de toutes les zones (sauf Ua) sont complétés par des dispositions précisant pour les annexes, la superficie et la hauteur maximale des abris de jardin « préfabriqués ».

Article 9 des zones Ub, Uc et Ud

« Pour les annexes : Les abris de jardin (en bois, en métal, serre en verre ou en polycarbonate) sont autorisés avec une emprise au sol cumulée, limitée à 15m² et leur hauteur limitée à 2,5 mètres au faitage ».

Article 2 des zones A et N

« Les annexes (garage, pool house, piscine…etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées :

- Dans la limite de 80 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes, hors piscines, édifiées sur une unité foncière, dont les abris de jardin (en bois, en métal, serre en verre ou en polycarbonate) d'une emprise maximale cumulée de 15m²).

Article 10 des zones Ub, Uc, Ud, A et N

« Pour les abris de jardins (en bois, métal, verre ou polycarbonate) la hauteur au faitage est limitée à 2,5 mètres ».

Article 10 des zones Uc et Ud : hauteurs

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

➔ Une précision est apportée dans l'article 10 des zones Uc et Ud indiquant que les constructions ne peuvent pas comporter plus qu'un R+1.

Article 10 des zones Uc, Ud

- Aucune construction ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1). La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres.**

5.3.4 Evolutions du règlement de la zone Ua

Outre les évolutions précisées dans toutes les zones, la zone Ua évolue comme suit :

Article Ua 2

➔ Article 2 : précision sur le changement de destination autorisé des locaux en rez de chaussée : l'artisanat est désormais une destination autorisée, en complément des services et commerces.

Article Ua2

« Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Conformément aux orientations particulières d'aménagement définies dans le PADD, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues Saint Eloi, ancienne route de Bargemon, ainsi que ceux de la place Clemenceau, n'est autorisé qu'à destination de services, d'artisanat ou de commerces. »

Article Ua 11

➔ Article 11 : une précision sur les menuiseries dans la zone Ua est ajoutée pour permettre de correspondre au caractère patrimonial et historique du village. En effet les menuiseries doivent comporter des « petits bois » pour correspondre aux menuiseries traditionnelles du village, ce qui n'est pas explicitement prescrit dans le PLU approuvé.
Un schéma de fenêtre avec « petit bois » est ajouté au règlement pour plus de lisibilité et de compréhension de la règle. A noter qu'une menuiserie blanche avec « petit bois » quelques soit son matériau et bien mieux adapté qu'une fenêtre bois sans « petit bois » que la règle actuelle du PLU approuvé autorise.

Article Ua 11 : b) Façades

« **Ouvertures**

- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.
- La proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à 30%.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes recensées dans le rapport de présentation devront être préservées.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
- Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation sont interdits.
- ~~Les menuiseries doivent être en bois peint~~.
- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité, en particulier les menuiseries doivent présenter les « petits bois ». Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

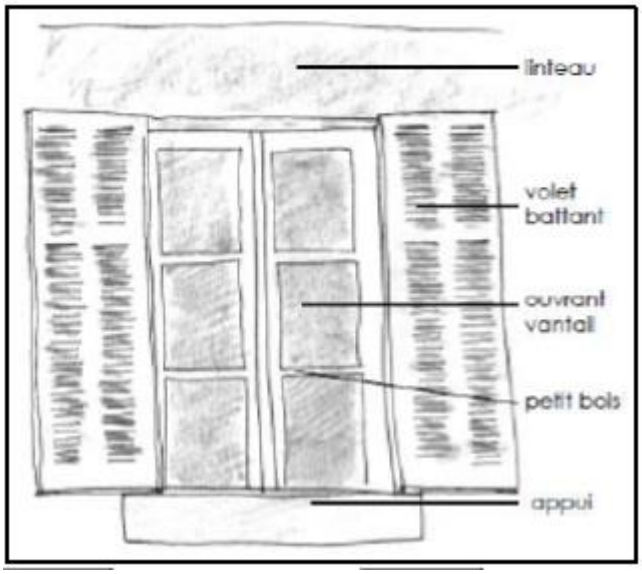


Schéma du dessin traditionnel des menuiserie avec « petits bois ». »

➔ Article 11 : une précision sur les clôtures est ajoutée, les murs seront uniquement en pierre ou en parement et non enduits dans le village.

Article Ua11 : c) Clôtures

- « Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au sol naturel.
- Seuls les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés.
- Les murs pleins seront en pierre ou parement de pierre ~~ou enduits~~.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches…).
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique ».

➔ Article 11 : Une précision sur l'intégration des appareils de climatisation est apportée afin qu'ils soient intégrés dans l'architecture du bâtiment et non en saillie.

Article Ua11 : g) Appareils de climatisation et d'extraction d'air

- « L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et~~/ou~~ d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux ».

5.3.5 Evolutions du règlement de la zone Ub

Outre les évolutions précisées dans toutes les zones, la zone Ub évolue comme suit :

Articles Ub6 et Ub7 : Implantation des constructions

➔ Articles 6 et 7 : une disposition est créée pour le secteur Ubg dont les constructions (hors piscines et locaux techniques liés) doivent s'implanter dans le polygone d'emprise.

Article Ub6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ubg

- Toutes nouvelles constructions (hors piscine et locaux techniques liés à la piscine) doivent s'implanter dans les polygones d'emprise maximale identifiés aux documents graphiques.
- Une implantation différente peut être admise :
- vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;

Article Ub7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Ubg

- Toutes nouvelles constructions (hors piscine et locaux techniques liés à la piscine) doivent s'implanter dans les polygones d'emprise maximale identifiés aux documents graphiques.
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction des piscines non couvertes respecte un recul de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives

Articles Ub9 : Emprise au sol des constructions

➔ Cet article est corrigé car il comporte une erreur matérielle pour le secteur Ubs de la zone Ub. En effet, le tableau de répartition des pourcentages indique :
- Emprise maximale des constructions principale : 70% de la surface du terrain en zone U
- Le coefficient de jardin, minimum 10%
- L'espace résiduel, emprise maximale des annexes : 30%

L'addition des 3 pourcentage fait 110% et non 100%. La correction porte sur l'espace résiduel qui est de 20% et non de 30%.

➔ Cet article est complété par les dispositions concernant le secteur Ubg créé par la procédure.
- Emprise maximale des constructions principale : 100% de l'emprise du polygone.
- Le coefficient de jardin, minimum 40%
- L'espace résiduel, non réglementé.

Le polygone d'emprise maximale des constructions représente 30% du secteur Ubg ce qui correspond à l'emprise autorisée dans le secteur Ub = zonage de ce secteur au PLU approuvé.

Le coefficient de jardin est maintenu à 40% comme dans la zone Ub.

Article Ub9 : emprise au sol

Le Schéma concept et la définition *de l'emprise au sol des constructions* figure en annexe n°6 du présent règlement.

Secteur de la zone Ub	**Emprise maximale de la construction principale**	**Coefficient de jardin (article 13) minimum**	**Espace résiduel – emprise maximale des annexes**
Zone Ub et secteur Ubr2	30% de la surface du terrain en zone U	40 %	30 %
Secteur Ubg	100% des polygones d'emprise maximale identifiés aux documents graphiques	40% du secteur Ubg	Non réglementé
Secteur Uba	20% de la surface du terrain en zone U	50 %	30 %
Secteur Ubh	60% de la surface du terrain en zone U	10 %	30 %
Secteur Ubs	70% de la surface du terrain en zone U	10 %	~~30 %~~ 20%

Article Ub11 : appareil de climatisation et panneaux photovoltaïques

- ➔ Article 11 : Une précision sur l'intégration des appareils de climatisation est apportée afin qu'ils soient intégrés dans l'architecture du bâtiment et non en saillie.
- ➔ Des dispositions concernant l'implantation des panneaux photovoltaïque est ajoutée.

Article Ub11 : 2. a) Appareils de climatisation d'extraction d'air et de production d'énergie renouvelable

- « L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et~~/ou~~ d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux.
- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés dans la zone Ub et tous ses secteurs.
- Dans la zone Ub et ses secteurs, ils seront intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent...
- Dans la zone Ub, hormis pour le secteur Ubs « Pôle de santé » et pour les équipements scolaires, les installations seront discrètes et non visibles depuis les espaces et voies publics.

➔ Cet article 11 est également complété spécifiquement pour le secteur Ubg par une disposition concernant les balcons : Ceux-ci ne sont pas autorisés coté route départementale, et son limités à 80 cm de profondeur quand ils sont positionnés avec une autre orientation. Ces balcons sont inclus dans le polygone d'emprise maximale des constructions.

Article Ub11 : g) Balcons

- Dans le secteur Ubg :

a) Les balcons donnant sur la Route Départementale n°25 sont interdits.
b) Les balcons autorisés seront implantés dans le polygone d'emprise maximale des constructions.
c) La profondeur des balcons autorisés est inférieure ou égale à 80 cm.

Article Ub13 : Espaces libres de construction

➔ Article 13 : Le pourcentage d'espace verts concernant le secteur Ubg (40%) vient compléter cet article, identique à celui de la zone Ub correspondant au classement initial de ce secteur. Une précision concernant les espaces identifiées comme plantations à créer ou à conserver pour le secteur Ubg est ajoutée, afin que pour ce secteur, des espaces de stationnements non imperméabilisés, végétalisés et intégrés paysagèrement puissent être réalisés.

Article Ub13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Rappel : *la réglementation sur le débroussaillement est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.*

1. La surface des terrains traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés doivent être au minimum de :
   - 40 % dans la zone Ub et Ubr2.
   - 40% dans le secteur Ubg
   - 50 % dans le secteur Uba
   - 10 % dans le secteur Ubs
   - 10 % dans le secteur Ubh

   Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du présent règlement.
2. Dans la zone Ub et ses secteurs : Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin. Dans le secteur Ubg, ces espaces pourront également accueillir des espaces de stationnement aménagés, non imperméabilisés et végétalisés, garantissant leur intégration paysagère.

5.3.6 Evolutions du règlement de la zone Uc

Outre les évolutions précisées dans toutes les zones, la zone Uc évolue comme suit :

Article Uc6 : recul des constructions

➔ La disposition est reformulée sans en changer le sens pour faciliter la compréhension de la règle.

Article Uc6 :

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de
   - 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales (RD) ;
   - 5,50 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées, publiques ou privées ~~et ouvertes à la circulation,~~ desservant une ou plusieurs habitations.

Article Uc11 : toitures

➔ Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. La zone Uc comporte 7 secteurs : Uca, Ucb,Ucc, Ucdr2, Ucp, Ucpr2, Ucr2.Suite à l'instruction de permis dans la zone Uc, il a été constaté que la rédaction actuelle de l'article 11 de cette zone ne permet pas la réalisation de toitures terrasses dans le secteur Ucb, alors qu'elles sont autorisées dans les secteurs Ucr2, Ucc, Ucp et Ucpr2.

Article Uc11 c) toitures :

- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieillies, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Dispositions spécifiques supplémentaires accordées aux sous-secteurs Ucr2, Ucb, Ucc, Ucp et Ucpr2 : Les toitures terrasses sont admises sur 30% maximum de la surface totale de la toiture et si elles n'ont pas d'impact sur l'aspect paysager.

5.3.7 Evolutions du règlement de la zone Ud

Outre les évolutions précisées dans toutes les zones, la zone Ud évolue comme suit :

Article Ud10 :hauteur

➔ Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. Le PLU approuvé définie une hauteur maximale des constructions en zone UD de 79 mètres au lieu de 7 mètres. Cette erreur de frappe est corrigée.

Article Ud10

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 ~~9~~ mètres.**

5.3.8 Evolutions du règlement de la zone A

Outre les évolutions précisées dans toutes les zones, la zone A évolue comme suit :

Article A2 : Référence aux annexes du Règlement

➔ Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. Le règlement de la zone A renvoie à l'annexe du règlement du PLU correspondant à l'identification des bâtiments identifiés au zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit de l'annexe n°11 du règlement. L'article A2 fait référence à l'annexe n°10. Le numéro de l'annexe est donc corrigé dans l'article A2.

Article A2. 4) Dans l'ensemble de la zone A et Ar2, sont également autorisées les occupations et utilisations suivantes :

2. Les bâtiments identifiés au zonage et désignés en annexe ~~n°10~~ n°11 du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination suivant :

- hébergement touristique,
- hôtellerie,
- restauration,
- agritourisme,
- habitations.

5.3.9 Evolutions du règlement de la zone Nx

Outre les évolutions précisées dans toutes les zones, la zone Nx évolue comme suit :

Article Nx2 : Ombrières photovoltaïque

➔ Ajout d'une disposition autorisant explicitement les ombrières photovoltaïques sur les stationnements dans les zones de carrières.

Article Nx2.

« Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les carrières ;
- Les installations classées fixes ou mobiles strictement nécessaires à l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- Les installations classées afférentes aux activités de carrière, de traitement et utilisation des granulats (centrales à béton, centrales d'enrobage…), de remise en état du site, de compostage, de stockage et de recyclage de matériaux inertes ;
- Les bâtiments strictement réservés aux activités citées précédemment (locaux techniques, gardiennage…).
- Les ombrières de parking photovoltaïques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ».

Article Nx8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

➔ Cette disposition n'est pas adaptée à l'activité de carrière pour laquelle les constructions doivent respecter des contraintes d'exploitation. La disposition est par conséquent supprimée.

Article Nx8.

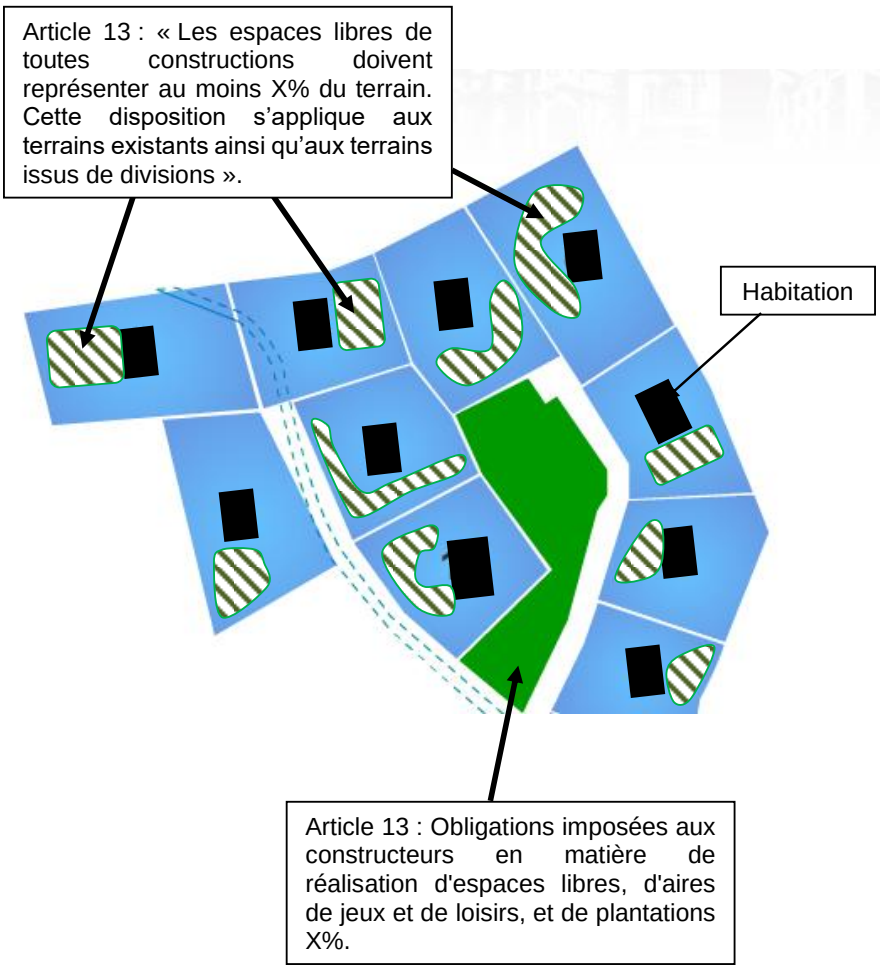
Formulation de la règle au PLU approuvé : « La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne au point bas le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ».

Formulation de la règle au PLU modifié « Il n'est pas prévu de réglementer cet article. ».

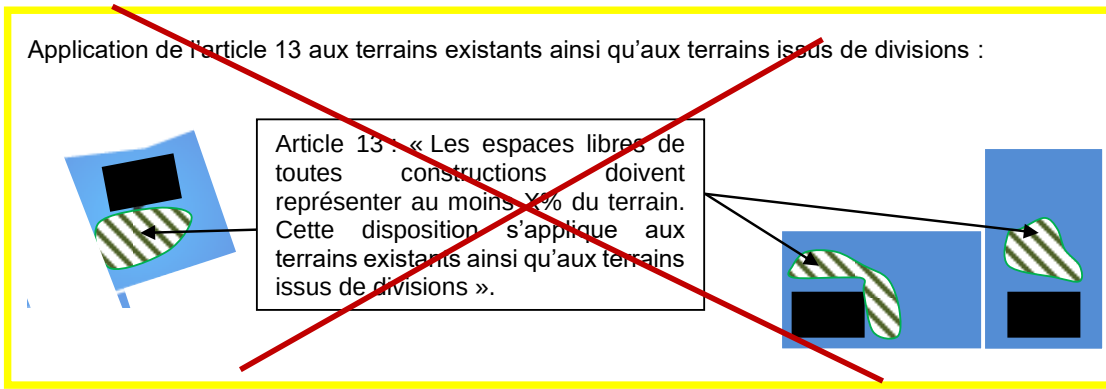
5.3.10 Evolution de l'annexe n°3 du règlement

L'annexe n°3 correspond au schéma explicatif de l'article 13 de toutes les zones du PLU (sauf Ua).
Il comprend deux parties, une correspondant à l'application de l'article 13 pour les lotissements, et l'autre correspondant aux terrains issus de division.
Il s'avère que cette seconde partie est souvent source d'incompréhension par les pétitionnaires car redondante avec le premier schéma. Cette seconde partie du schéma explicatif est donc supprimée.

Application de l'article 13 aux lotissements :



Application de l'article 13 aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions :

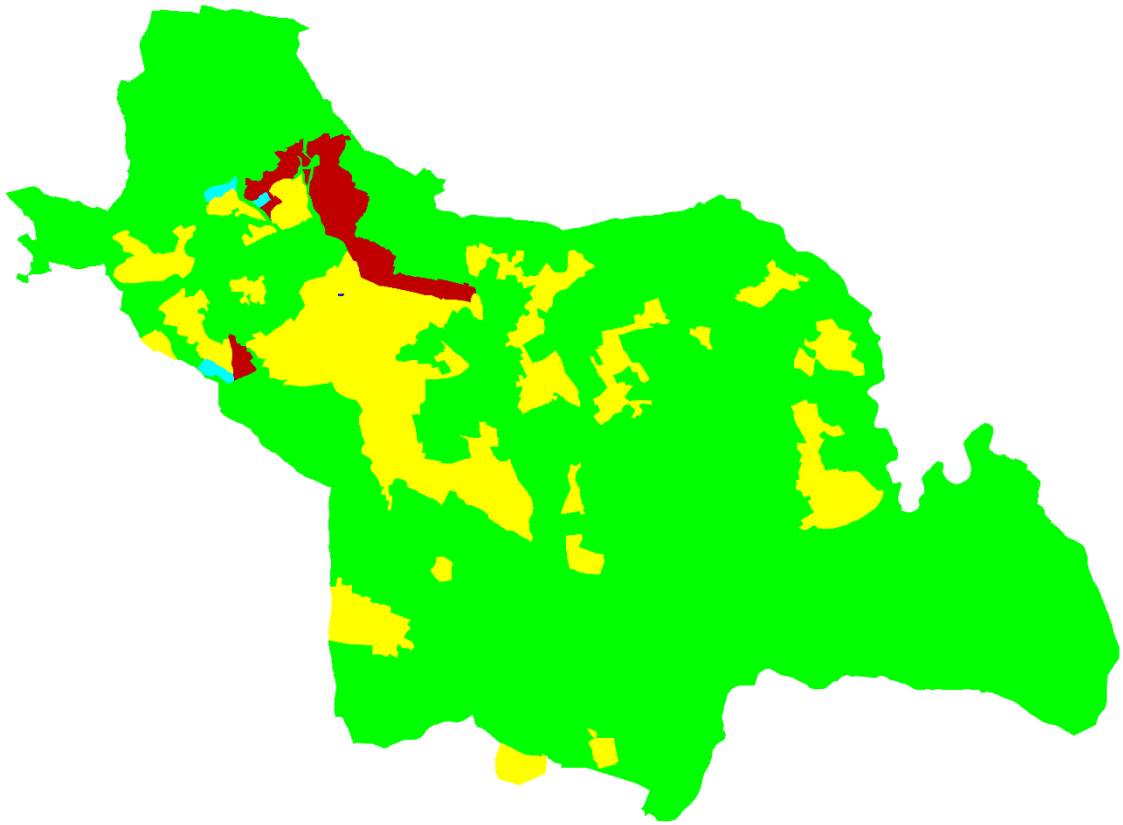


6 Le PLU modifié, superficie des zones

La modification simplifiée n°5 ne modifie pas la superficie des zones U et AU. Elle n'entraine aucune consommation de l'espace.

6.1 Superficie des zones du PLU

Tableau simplifié des surfaces du PLU approuvé et du projet de modification n°5 du PLU de Callas

Zones du PLU	Superficie des zones du PLU approuvé En hectare	Superficie des zones du projet de PLU modifié . En hectare	Différence entre PLU approuvé et PLU modifié En hectare
Zones U	**109,4 ha**	**109,4 ha**	**0**
Zones AU	**15,6 ha**	**15,6 ha**	**0**
Zones A (et ses secteurs)	**758,8 ha**	**758,8 ha**	**0**
Zones N (et ses secteurs)	**4042,2 ha**	**4042,2 ha**	**0**
Superficie de Callas	**4926 ha**		

Zonage simplifié du PLU (les couleurs correspondent à celles du tableau ci-avant)