

Commune de Callas

dossier n° CUa 083 028 15 K 0077

date de dépôt : 15 octobre 2015

demandeur : Monsieur Bernard GUIGLION

pour :

adresse terrain : 6675 Route Départementale
562, La Haute Colle Blanche, 83830 CALLAS

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

Le maire de Callas,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à des terrains situés à 83830 CALLAS, 6675 Route Départementale 562, lieu-dit La Haute Colle Blanche, cadastrés section F n° 1735, 1736, 1738 et 1739 d'une superficie de 66735 m², présentée le 15 octobre 2015 par Monsieur Bernard GUIGLION, demeurant 6675 Route Départementale 562, lieu-dit La Haute Colle Blanche, 83830 CALLAS et enregistrée par la mairie de CALLAS sous le numéro CUa 083 028 15 K 0077;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 21 mai 2013,

CERTIFIE

ARTICLE 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et Coefficient(s) d'Occupation des Sols :

- **Zone Afe** : zone à vocation agricole mais boisée, à sensibilité écologique forte. Voir règlement PLU joint.
- Terrains desservis par un chemin rural.
- Terrains non desservis par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.
- La commune de Callas est située en zone de sismicité 3 (sismicité modérée).

ZONE A

Caractère de la zone

« La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La zone A comporte des secteurs :

secteur « Av » : secteur protégé pour raisons paysagères.

secteur « Af » : secteur à vocation agricole mais boisé.

Secteur « Afe » : secteur Af à sensibilité écologique forte.

L'indice « r2 » indique le risque de mouvement de terrain :

Ar2, Avr2, Afr2

- les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1,60 mètre.
- Dans la zone du Plan, toute installation ou construction doit observer un recul de 30 mètres de part et d'autre du vallon de la Risse.

2. Dans l'ensemble de la zone A et Ar2, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone.
- La réhabilitation et le changement de destination des « *bâtiments agricoles à caractère architectural ou patrimonial* » existants, en vue de permettre un usage « *d'habitation* » ou des « *activités agritouristiques* » dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; Ces bâtiments sont identifiés dans le rapport de présentation et les plans de zonage (conformément aux articles R.123-7 et R.123-12 du code de l'urbanisme).
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme). Les murs porteurs doivent permettre la réhabilitation du bâtiment. Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m² de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies renouvelables, sous réserve qu'elles soient intégrées à la toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire ou des habitations. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, *ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.*
- Les piscines couvertes ou non.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
- Dans la zone du Plan, toute habitation doit observer un recul de 30 mètres de part et d'autre du vallon de la Risse.

- 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.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour sans manœuvre excessive. 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.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil de la future construction. (cf. document n°5.3 « annexes sanitaires » et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.

3. AUTRES RESEAUX

- Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

⇒ voir en annexe : méthode de calcul

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - les bâtiments techniques pour lesquels la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
 - aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.
 - Les extensions autorisées en secteur Av et Avr2 (voir article A2 paragraphe 4), dont la hauteur devra être sensiblement égale ou inférieure à celle de la construction existante mesurée dans les conditions définies ci-dessus.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au sol naturel.
- Les murs pleins sont interdits à moins qu'ils soient réalisés en pierre.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

