



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE CARQUEIRANNE

MODIFICATION N°5 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT D'URBANISME

POS approuvé le	08/10/1980
Révision générale n°1 du POS approuvée le	28/09/1989
Révision générale n°2 du POS approuvée le	19/04/1993
Modification n°1 du POS approuvée le	29/03/1996
Modification n°2 du POS approuvée le	07/06/1996
Modification n°3 du POS approuvée le	25/06/2003
Modification n°4 du POS approuvée le	27/06/2007
Modification n°5 du POS approuvée le	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Nota Bene : le Plan d'Occupation des Sols ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

Le règlement est établi conformément aux articles R123-4 à R123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CARQUEIRANNE.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en principe aux immeubles militaires, étant entendu qu'elles ne sauraient taire obstacle aux dispositions de l'article R421-8 du Code de l'Urbanisme, portant exemption au permis de construire en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministre de la Défense et de l'article L121-31, portant exception à l'application de la servitude de passage des piétons le long du littoral. .

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENTA L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R111-5 à 111-13, R111-16 à R111-20 du Code de l'Urbanisme.

2) Demeurent applicables les dispositions :

- des articles R111-2 à R 111-4 et R 111-14 du Code de l'Urbanisme.

3) Demeurent applicables les dispositions :

- de l'article L102-13 du Code de l'Urbanisme ;
- de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :
« Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics. »

4) S'ajoutent :

Aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan d'Occupation des Sols ;

- les "Espaces Naturels Sensibles" définis en application de l'article R113-15 du Code de l'Urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal (arrêté ministériel du 24 Novembre 1975) ;
- la loi n° 86-2 du 3/01/1986 relative à l'aménagement, la protection et à la mise en valeur du littoral.

Eventuellement, tous périmètres visés à l'article R123-13.

5) En application de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées. Il comporte également des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, sont :

- a) La zone **UA** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UA au plan**. Elle comprend un secteur **UAa** délimité par un tireté plus fin.
- b) La zone **UB** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UB au plan**.
- c) La zone **UC** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UC au plan**. Elle comprend les secteurs **UCa, UCd et UCp**, délimités par un tireté plus fin.
- d) La zone **UD** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UD au plan**. Elle comprend un secteur **UDa** où la hauteur est limitée.
- e) La zone **UE** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UE au plan**.
- f) La zone **UF** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UF au plan**. Elle comprend un secteur **UFa** délimité par un tireté plus fin.
- g) La zone **UG** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UG au plan**. Elle comprend un secteur **UGa** où la hauteur est limitée.
- h) La zone **UH** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UH au plan**.
- i) La zone **UI** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UI au plan**.
- j) La zone **UJ** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UJ au plan**. Elle comprend un secteur **UJa et UJb**.
- k) La zone **UP** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **UP au plan**.

2) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- a) La zone **I NA** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **I NA au plan**.
- b) La zone **III NA** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **III NA au plan**.
- c) La zone **IV NA** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **IV NA au plan**.
- d) La zone **V NA** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **V NA au plan**.
- e) La zone **NB** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **NB au plan**. Elle comprend un secteur **NBb** délimité par un tireté plus fin.
- f) La zone **NC** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **NC au plan**.
- g) La zone **ND** délimitée par un tireté et repérée par l'indice **ND au plan**. Elle comprend les secteurs **NDa et NDb** délimités par un tireté plus fin.

3) Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont inscrits sur la liste annexée au Plan d'Occupation des Sols, conformément l'article R123-11 du Code de l'urbanisme ; ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

4) En application de l'article L121-16 : les constructions sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, sur une bande littorale de cent mètres (100 m), à compter de la limite du rivage formée par les hautes eaux.

5) Les terrains classés par le Plan d'Occupation des Sols comme Espaces Boisés à Conserver (EBC), à protéger ou à créer sont représentés au plan de zonage par un quadrillage orthogonal de cercles, conformément à la légende. Ils sont soumis à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

6) En application de l'article L151-23, les terrains classés comme terrains cultivés à protéger sont représentés au plan de zonage par la trame prévue à l'article A123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1) Les dispositions des règlements de zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures en application stricte d'une des règles 3, 4 et 6 à 13, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2) Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5- DISPOSITIONS PARTICULIERES

* En application de l'article 26 de la loi 83-8 du 07/01/1983 et nonobstant les dispositions du présent Plan d'Occupation des Sols, en particulier celles concernant les Espaces Boisés Classés, **est autorisée, sur les terrains militaires, la construction d'installations militaires opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection** ainsi que des installations minimales annexes nécessaires à leur protection et leur gardiennage.

* Conformément à l'article 44 de la loi du 04/12/1985, les opérations ayant pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain ne sont pas soumises à autorisation de défrichement, lorsqu'elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique, et notamment les servitudes défensives, champ de vue et servitudes de dégagement.

* Afin de rationaliser le ramassage des ordures ménagères, il sera imposé à toutes les constructions de plus de 3 logements (trois logements), un emplacement de container équipé. Les caractéristiques sont données en annexe.

* En toute zone, les projets de construction devront respecter :

- a) Les arbres existants. Ceux-ci seront reportés sur le plan de masse dressé par un Géomètre.
- b) Les restanques existantes sur les terrains ne seront pas démolies, sauf sur l'emprise des constructions, mais reconstruites à l'identique. La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 1m50 ; ils seront construits en pierres sèches et en escaliers.

* Les dispositions de l'arrêté du 01/08/2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments réalisés le long de la RD 559, de la RD442 et de la RD76 sont obligatoires

* En zones UC et UB et uniquement pour les hôtels existants à la date d'approbation du P.O.S. révisé, soit le 19/04/1993, le C.O.S. pourra être doublé.

Les autres règles étant inchangées.

ARTICLE 6- DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Dispositions relatives à la production de logements locatifs sociaux

Au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme, dans les zones incluses dans le périmètre défini par un liseré orange sur le document graphique, les opérations d'aménagement et de construction de 300 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 100 % des logements à la production de logement locatif social.

Au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme, dans les zones incluses dans le périmètre défini par un liseré jaune sur le document graphique, les opérations d'aménagement et de construction de 300 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 40 % des logements à la production de logement locatif social.

Règles dérogatoires favorisant la production de logements locatifs sociaux dès lors que le projet consacre au moins 40% ou plus de ses logements à la production de logements locatifs sociaux

- nonobstant les dispositions édictées à l'article 1 de la zone concernée, les constructions pourront contenir plusieurs logements sur une même entité foncière ;
- nonobstant les dispositions édictées à l'article 5 de la zone concernée, aucune superficie minimale n'est imposée ;
- nonobstant les dispositions de l'article 6 de la zone concernée, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques ;
- nonobstant les dispositions de l'article 7 de la zone concernée, les bâtiments doivent respecter un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Les constructions annexes peuvent être implantées sur la limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 1 m ;

- nonobstant les dispositions de l'article 9 de la zone concernée, le coefficient d'emprise du sol ou la surface d'emprise au sol n'est pas règlementé ;
- nonobstant les dispositions de l'article 10 de la zone concernée, la hauteur de la construction :
 - o peut être majorée de 3 m (un niveau supplémentaire) lorsque le projet consacre 40 % ou plus de ses logements à la production de logements locatifs sociaux ;
 - o peut être majorée de 7 m (deux niveaux supplémentaires) le projet consacre 100 % ou plus de ses logements à la production de logements locatifs sociaux ;
 - o ou doit respecter la hauteur portée au document graphique sur un périmètre spécifique ;
- nonobstant les dispositions de l'article 13 de la zone concernée, le coefficient d'espace libre/vert est limité à 10%. Aucun espace vert commune n'est imposé ;
- nonobstant les dispositions de l'article 14 de la zone concernée, le coefficient d'occupation du sol ou la SHON/Surface de plancher maximale n'est pas règlementé.
- l'article 15 de chaque zone est sans objet au regard de l'application des dérogations précédentes.