



# MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Note de présentation



*Mai 2017*

## Sommaire

<b>1. Cadre juridique de la procédure de modification du PLU.....</b>	<b>3</b>
1.1. La prise en compte des évolutions législatives .....	3
1.2. L'évaluation environnementale .....	4
<b>2. Objet et justification de la modification n°3 du PLU .....</b>	<b>7</b>
2.1. La maîtrise des effets de la densification suite à la loi ALUR .....	7
2.2. La prise en compte des évolutions législatives .....	11
<b>3. Les compléments apportés au Plan local d'urbanisme .....</b>	<b>13</b>
Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années.....	13
La capacité résiduelle du plu en vigueur.....	18
<b>4. Les modifications réglementaires.....</b>	<b>23</b>
4.1. L'adaptation du règlement aux effets de la loi ALUR.....	23
4.2. Les modifications du règlement écrit.....	24

Par arrêté n°29/2016 du 09 mars 2016, le Maire de Gassin a engagé la modification n°3 du Plan local d'Urbanisme pour une mise en compatibilité du PLU avec la loi « Accès pour le logement et un Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014, ainsi que l'adaptation et/ou la correction de certaines dispositions réglementaires du PLU.

## 1. Cadre juridique de la procédure de modification du PLU.

### 1.1. La prise en compte des évolutions législatives

Le PLU de Gassin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 juin 2009.

Depuis son approbation, plusieurs lois ont été adoptées :

- ✗ Loi **Grenelle** 1 et 2 dite « Engagement national pour l'environnement » (ENE) du 3 août 2009 et du 2 juillet 2010 ;
- ✗ **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové**, dite "**ALUR**" du 24 mars 2014 ;
- ✗ **Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'alimentation et la forêt (AAAF)** du 13 octobre 2014 ;
- ✗ **Loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**, dite "**loi Macron**", du 6 août 2015.

Le PLU n'est donc plus en compatibilité avec ces lois, notamment la loi ALUR. Les dispositions en application immédiate de la loi ont été la suppression des surfaces minimales de terrains constructibles (article 5) et le Coefficient d'occupation des sols (COS, article 14). La suppression de ces règles de densités a provoqué un bouleversement des capacités de densification sur la commune.

C'est pourquoi, la commune a souhaité engager une procédure de modification de son PLU afin de maîtriser sa densité et mettre en compatibilité son document d'urbanisme avec les récentes évolutions législatives.

La procédure de modification du PLU, prévue à l'article L153-41 du code de l'urbanisme permet à la commune d'apporter des changements partiels et limités aux PLU. La modification du PLU est possible à condition que la modification 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.

La procédure de modification du PLU se distingue de la révision (article L153-31) car elle ne permet pas :

- ✗ De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ✗ De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- × De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification permet la prise en compte partielle des évolutions législatives. Elle ne permet pas d'intégrer de modifications des orientations définies au PADD.

Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification, une enquête publique est obligatoire dans les conditions prévues au chapitre III du titre 1° du code de l'environnement.

## 1.2. L'évaluation environnementale

### ► L'évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est issue de la transposition de la directive communautaire 2001/42/CE du 27 juin 2001.

La loi ENE et le décret du 23 août 2012 améliorent cette transposition par l'élargissement du champ d'application de l'évaluation environnementale et le renforcement des exigences relatives à son contenu.

Conformément à l'article R104-10 du Code de l'urbanisme, le PLU de Gassin est soumis à une évaluation environnementale systématique de par le statut littoral de la commune, dans les cas suivants :

- 1° De leur élaboration ;
- 2° De leur révision ;
- 3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article [L. 153-31](#).

Dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, l'évaluation environnementale ne devient nécessaire que si le projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le nouveau code de l'urbanisme au 1° janvier 2016 précise les cas dans lequel une évaluation environnementale est obligatoire, dans le cadre d'une procédure de modification de PLU :

#### **Article L104-8 du code de l'urbanisme :**

**Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :**

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;

2° De leur révision, de leur **modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la

réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations **susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

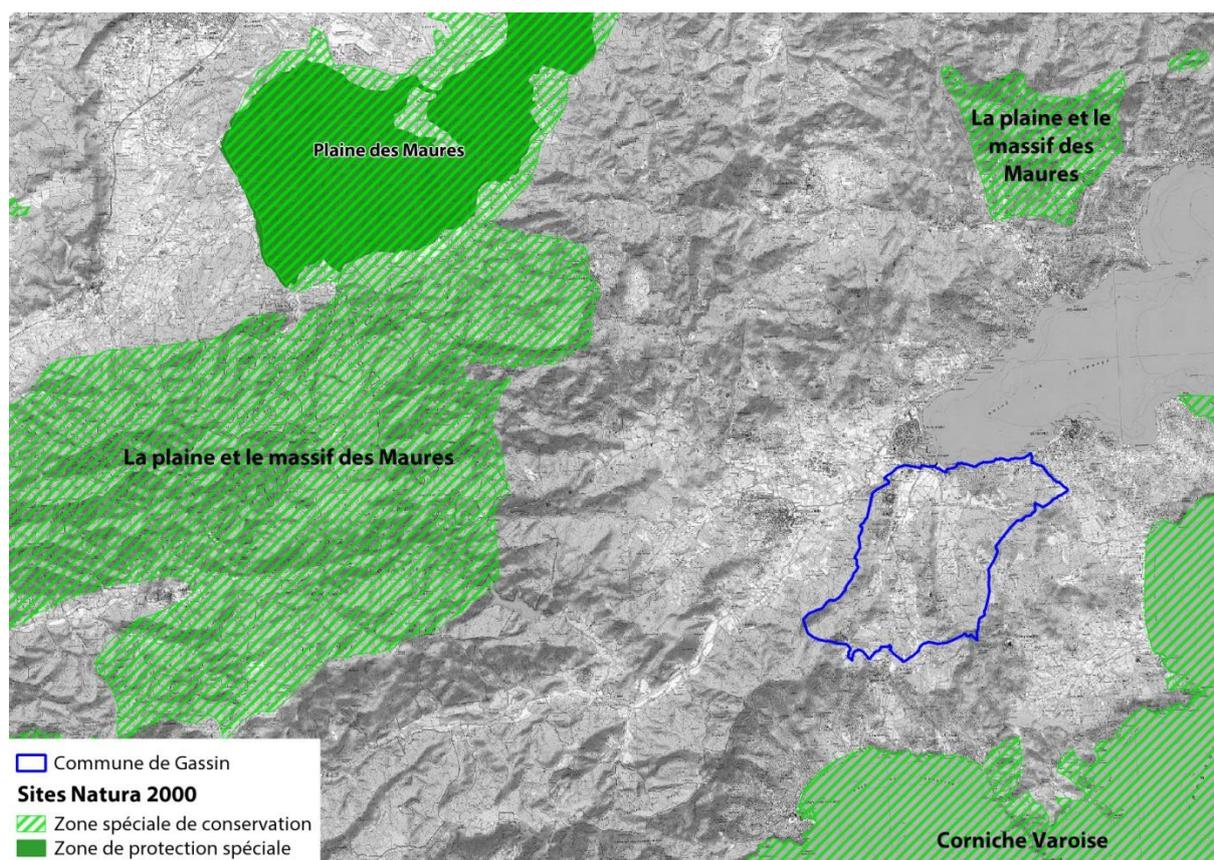
► **Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000**

**Situation du territoire communal au regard des sites Natura 2000**

Les sites Natura 2000 sont des mesures prises au niveau européen pour la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvages. Les périmètres proposés délimitent des territoires où sont présents les habitats et les espèces qui font leur intérêt patrimonial.

Le territoire communal de Gassin ne comprend aucun site Natura 2000, au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » et « Oiseaux ».

Plusieurs sites sont néanmoins présents aux alentours de la commune de Gassin :



- \* La Zone Spéciale de Conservation FR9301624 « **Corniche varoise** » se situe à moins de 5 kms de la commune (environ 3 kms). Ce site est une zone essentiellement maritime (98%) et est protégé pour des raisons de vulnérabilité des zones littorales.

- ✘ La Zone Spéciale de Conservation FR9301622 « **La plaine et le massif des Maures** » se situe à plus de 7 kms de la commune. Ce site est préservé en raison d'un habitat diversifié et de qualité permettant d'abriter 2 espèces animales d'intérêt communautaire : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.
- ✘ La Zone de Protection Spéciale FR9310110 « **Plaine des Maures** » située à plus de 10 kms de la commune. Les enjeux majeurs se situent dans le domaine des habitats, de la flore, de l'entomofaune (présence d'endémiques propres à la Provence cristalline) et de l'herpetofaune (présence de la Tortue d'Hermann Testudo hermanni et de la Cistude d'Europe Emys orbicularis en particulier).

### ***L'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°3 du PLU***

La modification n°3 du Plan local d'Urbanisme a pour objet la mise en compatibilité du PLU avec la loi « Accès pour le logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 24 mars 2014, ainsi que l'adaptation et/ou la correction de certaines dispositions réglementaires du PLU. Seul le règlement écrit est modifié.

Son objectif principal est de limiter les effets démesurés d'une densification non maîtrisée sur le territoire communal, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), liée à l'application de la loi ALUR. En effet, la loi a supprimé certaines règles du PLU en vigueur qui permettaient de maîtriser l'urbanisation : le coefficient d'occupation des sols et les surfaces minimales des parcelles constructibles. Le présent projet de modification du PLU vise à rétablir la densité prévue initialement dans le PLU en vigueur, qui répondait aux objectifs définis dans son PADD.

De plus, au regard de l'éloignement des sites Natura 2000 et des caractéristiques propres à ses sites, le projet de modification n°3 du PLU n'est pas de nature à remettre en cause le maintien et la survie des populations des espèces et les habitats naturels d'intérêt communautaire présent sur ces sites Natura 2000.

Ainsi, le projet de modification n°3 du PLU n'est pas **susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.**

Par ailleurs, la DREAL consultée dans le cadre de la modification en qualité de PPA n'a fait aucune observation sur le projet.

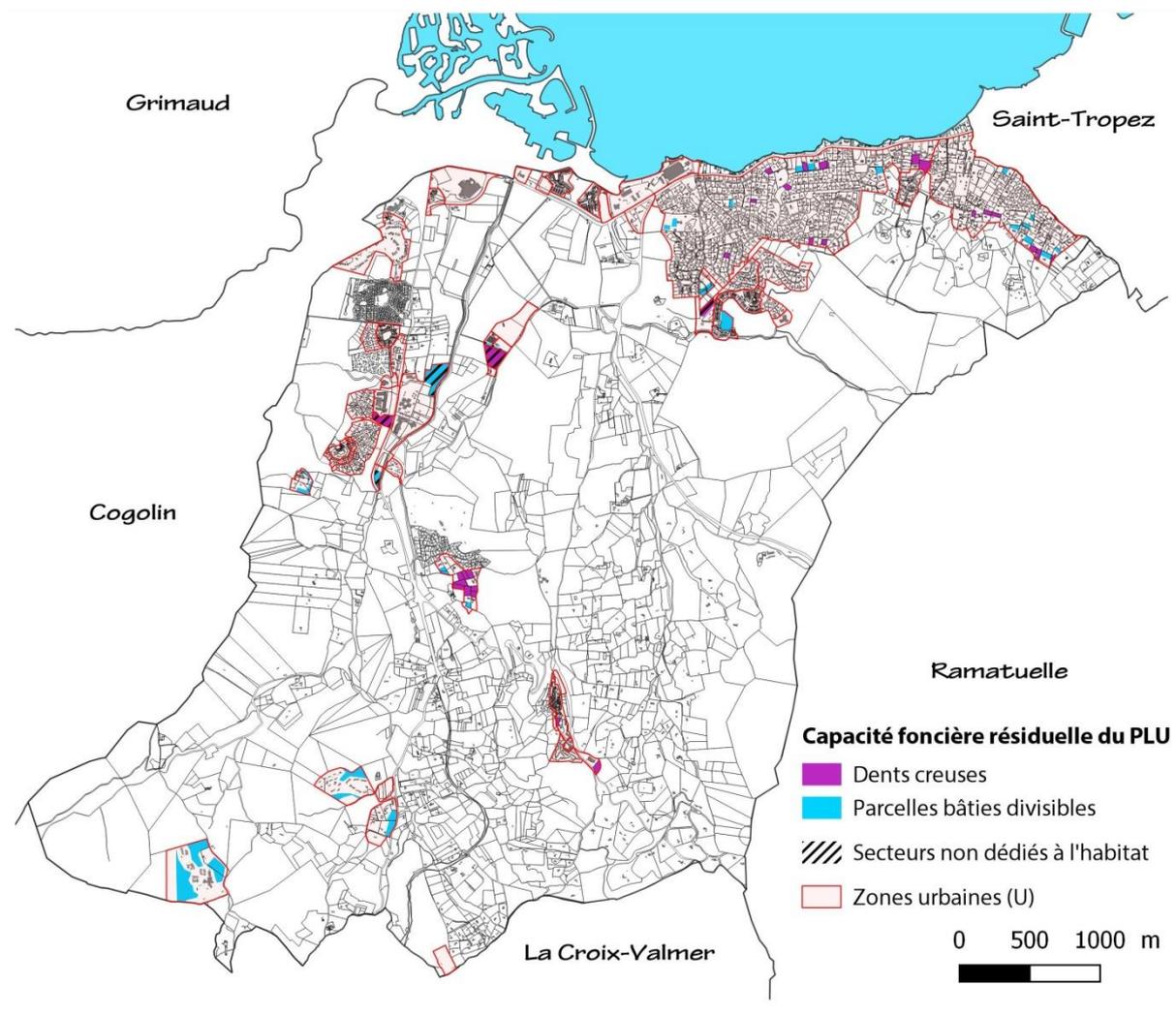
## **2. Objet et justification de la modification n°3 du PLU**

### **2.1. La maîtrise des effets de la densification suite à la loi ALUR**

Afin de mesurer les effets de la loi ALUR, plusieurs simulations ont été effectuées :

- Simulation de la capacité résiduelle du PLU conçu avant loi ALUR ;
- Simulation des effets de la loi ALUR concernant la suppression de l'article 5 et 14 en application immédiate avec simulation de la capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR.

- **Simulation de la capacité résiduelle du PLU avant l'application de la loi ALUR (suppression des surfaces minimales de terrains constructibles et du COS) (voir étude complète 3.1)**



### **Capacité résiduelle du PLU**

Avec un potentiel foncier total de **26,1 ha (9 ha en dents creuses et 17,1ha)**, le PLU en vigueur avant la loi ALUR permettait à la commune de produire **291 logements et d'accueillir 306 habitants**.

Le PADD fixe un objectif démographique de **3030 habitants à l'horizon 2020**, soit près de 112 habitants supplémentaires par rapport à l'heure actuelle (2918 habitants estimés en 2016). Ainsi, pour atteindre les objectifs démographiques fixés dans le PADD, il resterait à créer environ 155 logements supplémentaires (dont 33% de résidences principales, soit 50 logements).

La capacité résiduelle du PLU avant la loi ALUR (avec notamment le projet de caserne de gendarmerie et ses logements de foncier) dépasse largement les objectifs démographiques initialement prévus dans le PADD.

► **Simulation des effets de la loi ALUR à travers la capacité résiduelle du PLU en vigueur depuis le 24 mars 2014**

Simulation des effets de la loi ALUR sur la surface de plancher

Les dispositions en application immédiate de la loi ALUR, à savoir la suppression des surfaces minimales de terrains constructibles (article 5) et le coefficient d'occupation des sols (article 14), ont été étudiées en vue de mesurer son impact.

Ces dispositions ne permettent plus à la commune de maîtriser la densification des zones d'habitat. Le tableau de simulation des effets de la loi ALUR sur la surface de plancher possible dans chaque zone d'habitat montre une multiplication par 2 à 6 la surface de plancher envisageable depuis l'application de la loi. Cette simulation montre bien l'impact considérable de la loi sur les densités des zones d'habitat.

Zones et secteurs	Vocation	article 5 <i>min de parcelle</i>	article 6/7 <i>Limites séparatives</i>	article 9 <i>emprise au sol</i>	article 10 hauteur à l'égout	article 13 Coef. Esp. Vert	article 14 <i>COS</i>	Impact ALUR	SP avant ALUR base T de 1200m <sup>2</sup>	SP Après ALUR Base T à 1200m <sup>2</sup>
UA	Centralités	-	-	50%	UAa : 9 m	-	-	Nul		
UB	zone mixte	1200m <sup>2</sup>	4 et 5 m	25%	2 niveaux	40%	0,2	fort	240	600
UC	zone mixte	1200m <sup>2</sup>	4 et 5 m	20%	-	40%	0,15	fort	180	480
UD	Mixte	-	4 et 5 m	-	10 m (3 niveaux)	-	0,35	Très fort	420	1950
UG	Habitat résidentiel	1200m <sup>2</sup>	-	15%	6,5 m (2 niveaux)	50%	UGa : 0,10	fort	120	360
	UGa, UGb	-	-	-	-	-	UGb : 0,05	fort	60	360

Cela se confirme dans la réalité puisque depuis le 24 mars 2014, la loi ALUR a provoqué un bouleversement de l'urbanisation sur Gassin. Depuis l'application de cette loi, la commune n'a pas su maîtriser son urbanisation, comme elle l'a souhaité dans son PADD. En effet, 118 logements ont ainsi été produits en moins de 2 ans, sur les années 2014 et 2015. Cet apport important en nouveaux logements laisse présager un large dépassement de la volonté du PADD d'atteindre 3030 à l'horizon 2020 (soit 112 habitants supplémentaires par rapport à aujourd'hui).

Ainsi, la procédure de modification n°3 du PLU vise à pallier aux effets de la loi ALUR, en rétablissant les règles de densité édictée dans le PLU initial de 2013, en compatibilité avec le PADD.

## Capacité résiduelle du PLU depuis l'application de loi ALUR

Avec la loi ALUR, les dispositions de l'article 5 (surfaces minimales constructibles) et 14 relatives au COS ont été supprimées. Ainsi, le calcul de la capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR donne une indication de ses conséquences sur la densification des zones d'habitat.

Malgré la suppression du COS et du minimum à la parcelle, les règles de densité sont toutefois règlementées par le Coefficient d'emprise au sol (CES) et le coefficient d'espaces verts (CEV) mais toutes les zones urbaines ne sont pas règlementées, notamment la zone UD.

Ainsi, la capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR permet la production de **630 logements (362 résidences principales), permettant d'accueillir 795 habitants.**

Cette capacité foncière dépasserait largement les objectifs initialement prévus dans le PADD d'atteindre 3141 habitants d'ici 2031 (transposition de l'objectif 3030 habitants en 2020). Les objectifs seraient ainsi dépassés de 572 habitants et 405 logements.

Tableau de comparaison des résultats de la capacité résiduelle du PLU avant/après ALUR et de la capacité de densification au regard des objectifs démographiques du le PADD :

	<b>Estimation population 2031</b> (base 2918 habitants en 2016)	<b>Estimation nombre logements 2031</b>
<b>Objectifs démographiques du PADD (équivalent taux de croissance 0,51%/an)</b>	+223 habitants 3141 habitants en 2031	+ ≈ 225 logements, dont ≈ 75 résidences principales
<b>Croissance induite par la capacité résiduelle du PLU avant ALUR</b>	+ 306 habitants 3 224 habitants en 2031	+ ≈ 291 logements, dont ≈ 139 résidences principales
<b>Croissance induite par la capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR</b>	+ 795 habitants 3713 habitants en 2031	+ ≈ 630 logements, dont ≈ 362 résidences principales

En effet, le PADD du PLU prévoit une population de 3030 habitants en 2020, correspondant à un taux de croissance annuel de 0,51%/an. En conservant ce même taux de croissance, la population pourrait être estimée à **≈3141 habitants d'ici à 2031**. La capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR permet d'accueillir près de 570 habitants supplémentaires que prévu.

Le manque de maîtrise des règles de densité peut conduire à une densification très importante et une explosion démographique, non souhaitées par la commune, qui souhaite maîtriser son développement et préserver son cadre de vie.

***Pour conclure, la commune ne dispose pas des équipements capables d'absorber une croissance démographique trop importante et ne souhaite pas dégrader son cadre de vie.***

***Il convient de rétablir les règles de densité du PLU tel qu'il a été conçu avant la loi ALUR, en compatibilité avec le Projet d'aménagement et de développement durable de la commune.***

***Pour se faire, la commune souhaite mieux encadrer ses densités, au travers du règlement du PLU, notamment en imposant des coefficients d'emprise au sol, d'espaces verts et/ou d'imperméabilisation des sols adaptés.***

## **2.2. La prise en compte des évolutions législatives**

La procédure de modification visant à rétablir les règles de densité avant la loi ALUR constitue également une opportunité pour adapter le PLU aux récentes évolutions législatives.

### **► Les lois Grenelle**

La procédure de modification s'attache à mettre en compatibilité le PLU avec les lois Grenelles 1 et 2, dans la mesure de ce qui est possible dans ladite procédure.

Ainsi, la modification intègre une étude complémentaire au rapport de présentation, **l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (étude complète en 3.1).**

Certains éléments ne sont pas pris en compte dans le cadre de la modification et seront intégrés dans le cadre d'une révision, notamment :

- ✘ La mise à jour du PADD qui doit fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ;
- ✘ La définition d'orientations générales de préservation ou de restauration des continuités écologiques ;
- ✘ La réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ✘ La réalisation d'une évaluation environnementale du PLU, rendue obligatoire par le caractère littoral de la commune.

### **► L'intégration des études imposées par la loi ALUR**

La dernière modification du PLU datant de novembre 2013, n'intègre pas encore les dispositions de la loi ALUR.

La procédure de modification n°3 permet de mettre à jour le règlement du PLU, notamment les règles de densité.

Elle constitue également une opportunité pour intégrer les études imposées par la loi ALUR dont le PLU de Gassin n'est pas encore pourvu, à savoir **une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (étude complète en 3.1).**

***D'autres dispositions offertes par les lois LAAF et « Macron » ont déjà été prises en compte dans le règlement du PLU.***

*La modification n°3 du PLU doit permettre prioritairement de revoir les règles de densité, dans l'attente d'une prochaine révision du PLU, prévue aux alentours de 2020, suite à*

*l'approbation du SCOT en cours de révision qui va définir les grands principes de développement pour le Golfe de Saint-Tropez.*

### 3. Les compléments apportés au Plan local d'urbanisme

#### **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LES 10 DERNIERES ANNEES**

L'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II », est venu préciser le contenu du rapport de présentation, nouvellement codifié à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en exigeant de ce dernier qu'il présente désormais une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette analyse doit ainsi être en lien avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui sont fixés dans le PADD en application de l'article L. 123-1-3.

Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, qui opère une mise en conformité de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 susvisée et de la loi du 27 juillet 2010 sus énoncée, a retranscrit cette obligation d'examen de la consommation des espaces naturels. L'article R. 123-2 alinéa 2 dispose que le rapport de présentation est tenu de :

*" [...] présente[r] une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers [...]"*

#### **1. Méthodologie**

Les espaces naturels, agricoles et forestiers ont été identifiés sous SIG (Système d'Information Géographique) sur la base de données Occsol PACA de 2006, de l'orthophoto de 2006 et de 2014.

La base de données Occsol PACA réalisée à l'échelle régionale, relativement éloignée des réalités du territoire, a été mise à jour en fonction de l'orthophoto de 2006.

Ensuite, avec l'orthophoto de 2014, l'occupation du sol de 2006 a été actualisée afin de prendre en compte les nouvelles constructions édifiées entre 2006 et 2014. Ainsi, une nouvelle base de données Occsol a été réalisée pour l'année 2014, calquée sur l'orthophoto 2014. Celle-ci a ensuite été mise à jour en intégrant les permis de construire acceptés jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Par comparaison de ces deux bases de données relatives à l'occupation des sols (2006-2016), il est possible de localiser et chiffrer les espaces naturels ayant été artificialisés entre deux dates.

Cette analyse des données Occsol 2006, des orthophotos 2006 et 2014 et des permis de construire (2014-2016) permet d'identifier précisément la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui s'est déroulée sur les 10 dernières années.

Ont été considérés comme :

- **espaces naturels et forestiers** : les grands ensembles boisés composés d'arbres, y compris ceux inscrits dans un jardin privé, les bosquets d'arbres ou les friches arborées, en y excluant les jardins privés aménagés ;

- **espaces agricoles** : les espaces cultivés (vignes, vergers, céréales,...), les prairies de pâture, les friches herbacée ou arbustive situées dans la plaine agricole.

- **surfaces en eau** : mer, bassin aménagé.

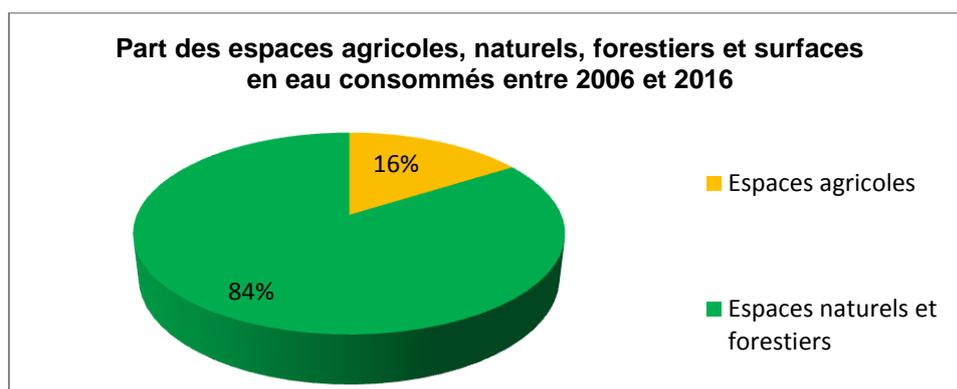
- **espaces artificialisés** : les espaces bâtis ou anthropisés, y compris les golfs, espaces de stationnement et campings.

## 2. Une faible consommation foncière de 21 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Entre 2006 et 2016, la commune de Gassin a perdu seulement 21 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers au profit des espaces artificialisés.

Tableau d'évolution des surfaces des espaces agricoles, naturels et forestiers et surfaces en eau entre 2006 et 2016

	2006 (Occsol + orthophoto)		2016 (orthophoto 2014 + permis)		Evolution 2006-2016	
	Surface (ha)	% de la commune	Surface (ha)	% de la commune	Surface (ha)	Variation (%)
<b>Espaces artificialisés</b>	<b>602,22</b>	<b>24,2%</b>	<b>622,59</b>	<b>25,0%</b>	<b>20,37</b>	<b>3,4%</b>
<b>Espaces agricoles</b>	549,72	22,1%	547,48	22%	-2,24	-0,4%
<b>Espaces naturels et forestiers</b>	1335,93	53,7%	1317,79	52,9%	-18,14	-1,4%
<b>Surfaces en eau et mer</b>	1,09	0,0%	1,09	0,04%	0,00	0,0%
<b>Total</b>	2489	100%	2489	100%		

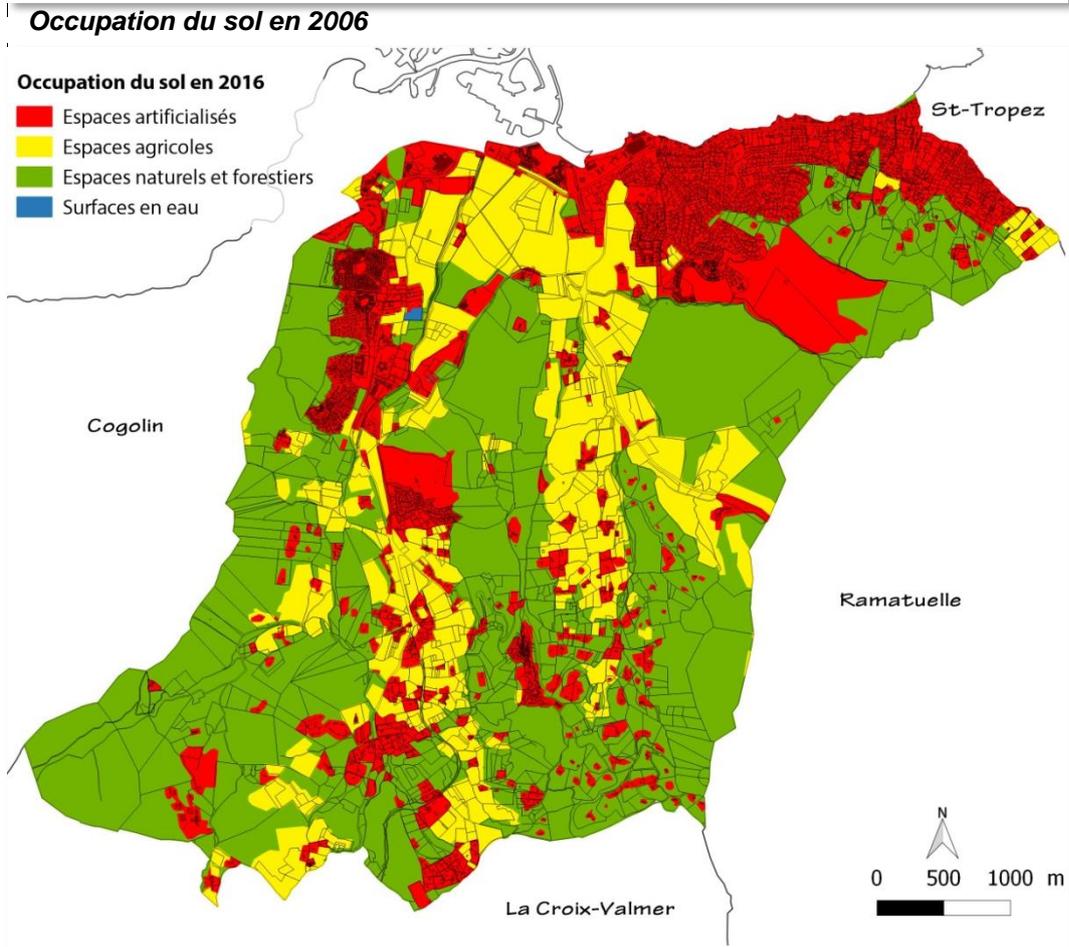
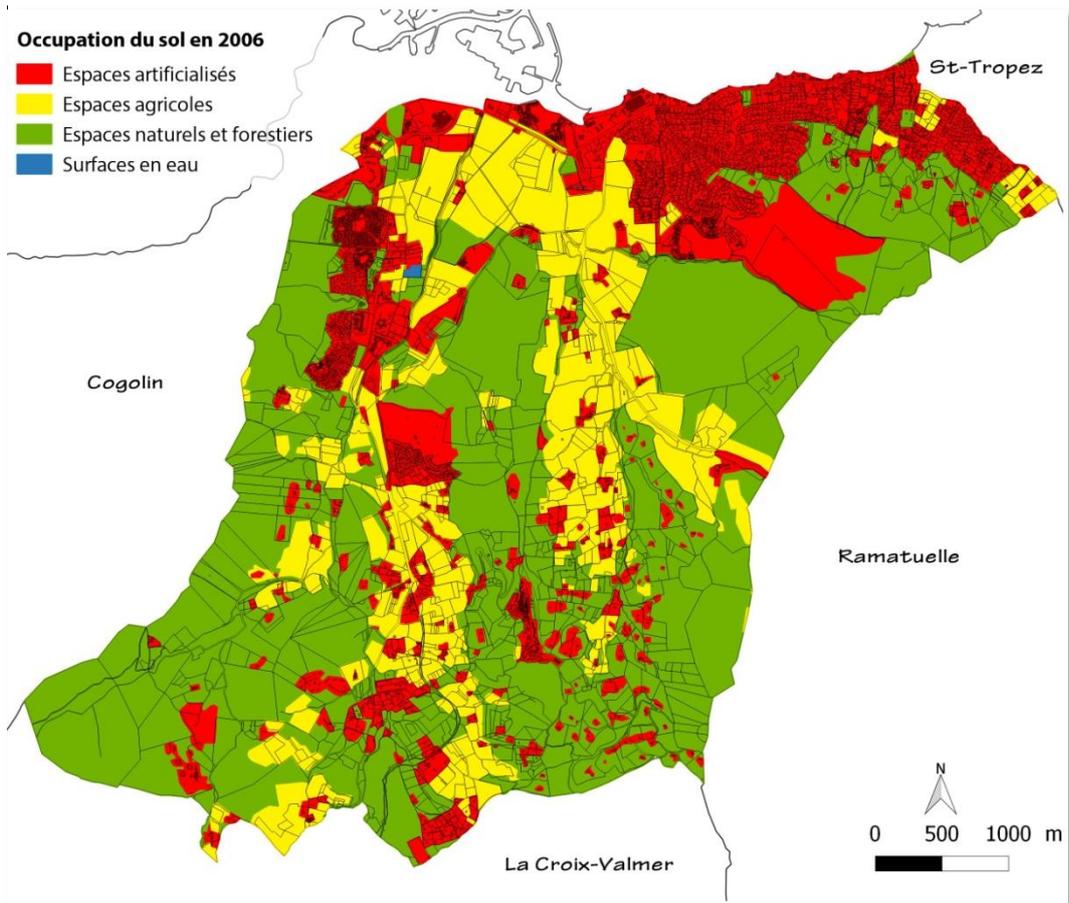


Le développement de l'urbanisation s'est fait principalement au détriment des espaces naturels et forestiers qui ont perdu 18 ha, soit près de 85% des espaces consommés.

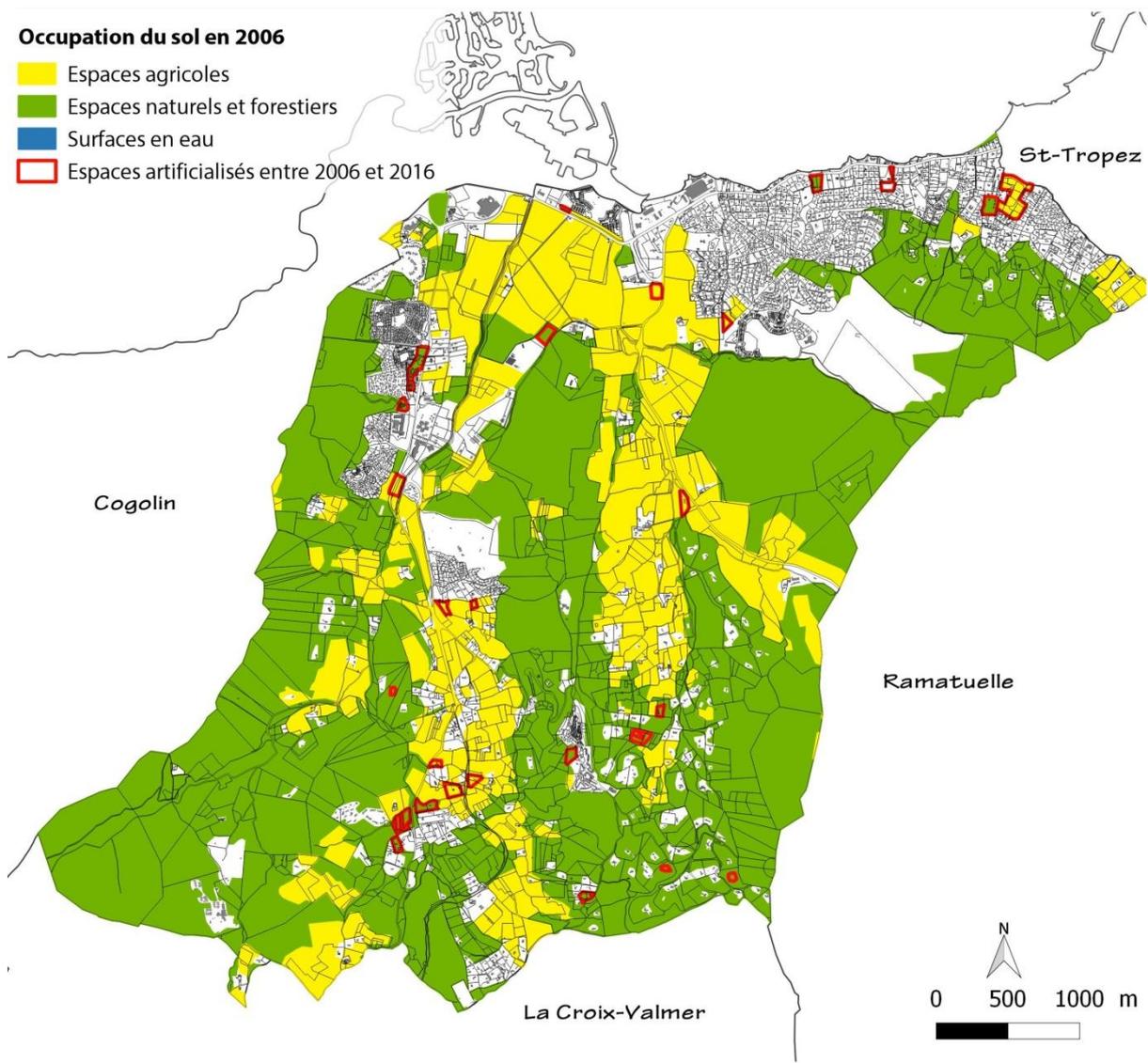
La commune de Gassin conserve toutefois un caractère rural avec près de 75% de son territoire compris dans un espaces naturel (53%) ou agricole (22%).

Cette faible consommation d'espace s'explique par la mise en application du PLU, approuvé le 18 juin 2009. En effet, le PLU a fortement restreint les zones constructibles sur la

commune. En effet, les zones urbaines et zones à urbaniser diminuent fortement, de respectivement 38,4 ha (-11%) et 18,3 ha (-42%). Parallèlement, les zones agricoles ont été maintenues (+38,5 ha/+6%) et les zones naturelles ont été largement étendues (+210 ha/+17%).

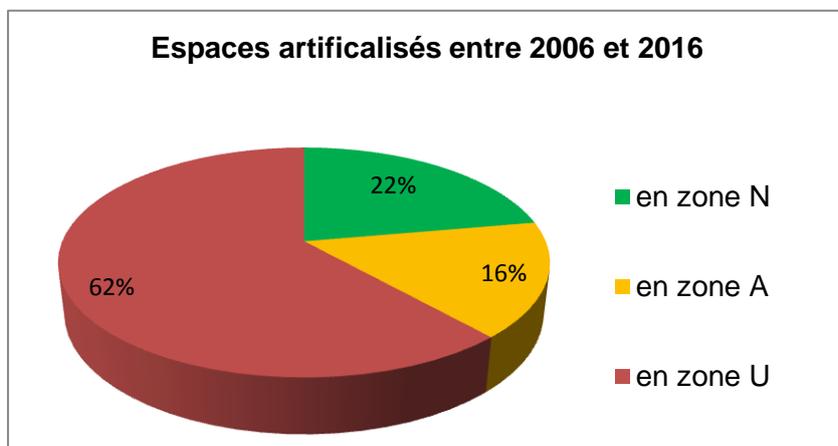


**Occupation du sol en 2016**



### Consommation foncière entre 2006 et 2016

A partir de 2009, les possibilités de construire en zone naturelle sont freinées. Seules les extensions des habitations existantes sont autorisées.



Sur les espaces artificialisés entre 2006 et 2016, 62% l'ont été en zone urbaine du PLU. Une grande partie a été urbanisée dans l'enveloppe urbaine constituée, notamment par densification ou pour la réalisation de projets d'ensemble. Le reste a été réalisé sous forme d'habitat diffus sur la partie sud de la commune.

Parmi les espaces nouvellement artificialisés, 22% l'ont été en zone naturelle et 16% en zone agricole. Les constructions en zone agricole sont prévues pour les agriculteurs, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole. Celles en zone naturelle ont pu être réalisées principalement sur la période 2006-2009 avant l'application du PLU en vigueur.

## LA CAPACITE RESIDUELLE DU PLU EN VIGUEUR

### 1. Méthodologie

A partir du zonage du PLU en vigueur et de l'orthophoto 2014, le foncier potentiellement constructible a été identifié dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UDE, UG, UP, UZ).

Cette identification est basée sur plusieurs critères :

- \* Le terrain ne doit pas être enclavé : un accès doit pouvoir être réalisable
- \* Le terrain ne doit pas être un espace public

Seules les unités foncières de surface suffisante pour être construites ont été prises en compte. Les parcelles potentiellement divisibles ont été identifiées en tenant compte du tissu urbain et des densités dans lesquelles elles s'inscrivent.

Les parcelles non constructibles ont été retirées de la capacité résiduelle du PLU. Les contraintes d'inconstructibilité pesant sur ces parcelles ont trait aux risques (zone rouge du PPRi) et enjeux paysagers (espaces boisés classés sur la totalité de la parcelle).

L'ensemble des parcelles ont été identifiées, quelles que soit leur vocation (habitat, équipement, pôle équestre...). En revanche, seules les capacités foncières en matière de production de logements ont été comptabilisées.

### 2. Capacité foncière résiduelle du PLU en vigueur avant la loi ALUR

Capacité résiduelle du PLU avant ALUR

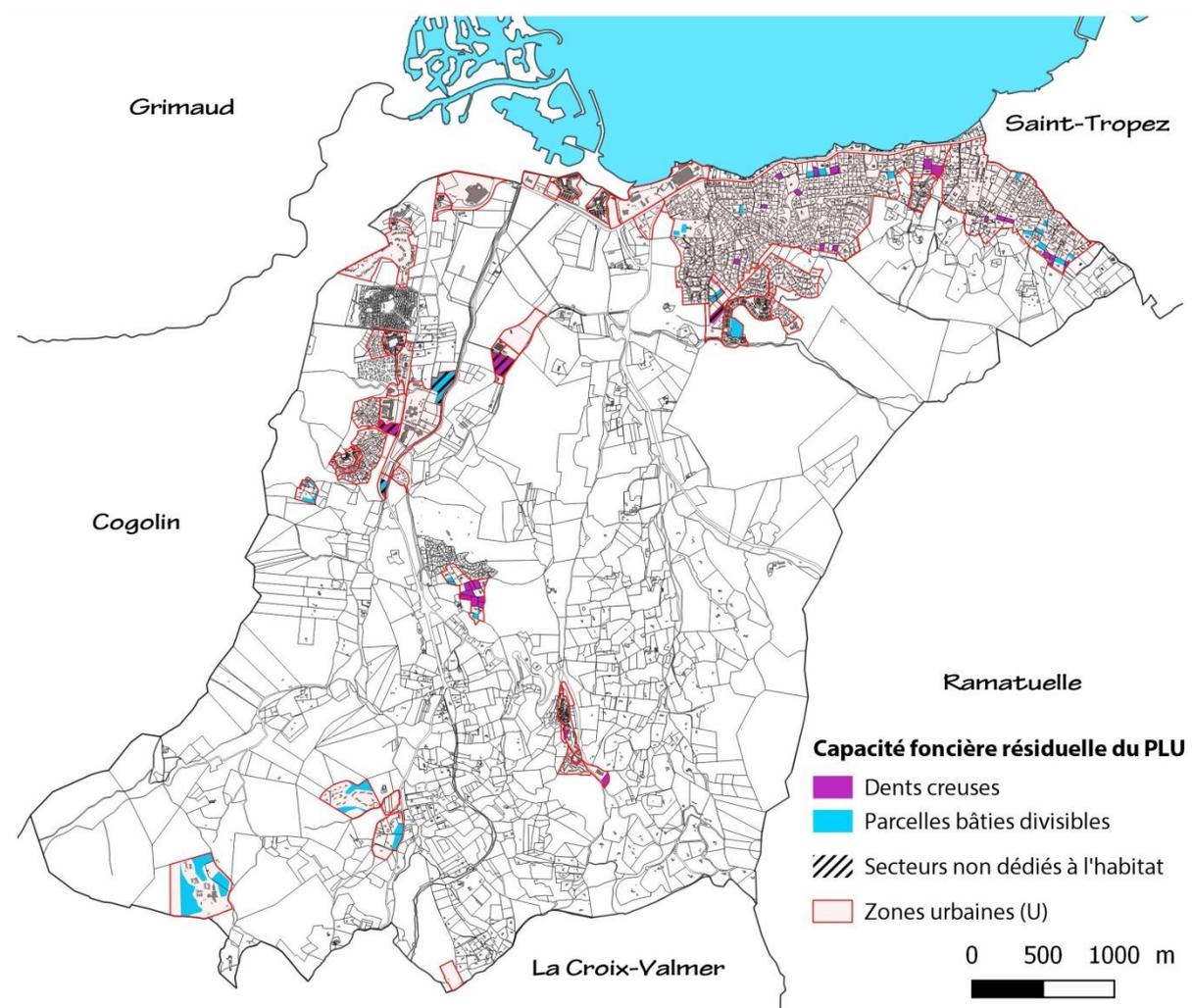
Zones urbaines du PLU	surface en dents creuses (m <sup>2</sup> )	surface en division parcellaire (m <sup>2</sup> )	COS	Surface de plancher	Habitations possibles	Habitants potentiels (2,2 hbts/logt, 33% rés princ)
UA	1249	0	NR	1249	18	13
UB	23966	17452	20%	8284	33	24
UC	9827	27152	15%	5547	22	16
UE	3197	26319	20%	zone dédiée aux équipements		
UG	19172	74294	10%	9347	62	45
UP	16361	2827	zone non dédiée à l'habitat (pôle équestre)			
UZ	15970,48*	10079	25%**	2520 (habitat)	92	67
<b>Total</b>	<b>89742</b>	<b>158123</b>	-	<b>26946</b>	<b>227</b>	<b>165</b>

\* UZ7c Pôle santé et UZ3e, non dédiés à l'habitat

\*\* CES estimé pour l'habitat

La taille des logements par zone a été estimée de la façon suivante :

Taille moyenne des logements (m <sup>2</sup> )	
UA	70
UB	250
UC	250
UD	180
UG	150
UZ	70



### Capacité résiduelle du PLU

Avec un potentiel foncier de 24,8 ha (9 en dents creuses et 15,8 en parcelles bâties divisibles), le PLU en vigueur avant ALUR permettait à la commune de produire près de **227 logements supplémentaires dont 75 résidences principales** (33% en 2012) et ainsi d'accueillir près de **165 habitants** (avec une taille des ménages de 2,2 habitants/logement), pour atteindre **3083 habitants à l'horizon du PLU**.

Les potentialités foncières en dents creuses et parcelles divisibles se concentrent essentiellement en zone UG, UB et UC.

A cette capacité résiduelle, il convient d'ajouter le secteur à projet **UDa** dédié à un projet de caserne de gendarmerie accompagné de logements de fonction des gendarmes.

Avec les règles du PLU avant ALUR, 64 logements étaient envisageables, permettant d'accueillir 141 habitants.

Zone de projet Caserne	surface en division parcellaire (m <sup>2</sup> )	COS	Surface de plancher	SP à vocation d'habitat (70%)	Habitations possibles (70m <sup>2</sup> )	Habitants potentiels (2,2 hbts/logt, 100% rés princ)
<b>UDa</b>	12 800	50%	6400	4480	<b>64</b>	<b>141</b>



Ainsi, avec un potentiel foncier total de **26,1 ha (9 ha en dents creuses et 17,1ha)**, le PLU en vigueur avant la loi ALUR permettait à la commune de produire **291 logements et d'accueillir 306 habitants.**

Le PADD fixe un objectif démographique de **3030 habitants à l'horizon 2020**, soit près de 110 habitants supplémentaires par rapport à l'heure actuelle (2016).

La capacité résiduelle du PLU avant la loi ALUR dépasse largement les objectifs démographiques initialement prévus dans le PADD à l'horizon 2020.

En effet, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la commune de Gassin comptait 2832 habitants

(*population municipale, Insee, 2014*). L'analyse des permis de construire accordés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016 révèle 118 logements supplémentaires. Avec une proportion de 33% de résidences principales (Insee, 2012), le nombre de résidences principales est estimé à 39, permettant d'accueillir 86 habitants supplémentaires. Ainsi, la population est estimée à **2918 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Aussi, pour atteindre les objectifs démographiques fixés dans le PADD, il resterait à créer environ **155 logements** supplémentaires (dont 33% de résidences principales, soit 50 logements). Les règles du PLU en vigueur permettent déjà de dépasser les objectifs démographiques du PADD.

Hormis les logements de fonctions des gendarmes, la capacité résiduelle du PLU permet de couvrir plus que la totalité des besoins (227 logements sur 115) et de l'apport

démographique (165 sur 112 habitants) d'ici 2020. D'autres logements viendront se rajouter selon la programmation qui sera effectivement choisie pour le projet de caserne.

### 3. Capacité foncière résiduelle du PLU en vigueur depuis la loi ALUR

Avec la loi ALUR, les dispositions de l'article 5 (surfaces minimales constructibles) et 14 relatives au COS ont été supprimées. Ainsi, le calcul de la capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR donne une indication de ses conséquences sur la densification des zones d'habitat.

Malgré la suppression du COS et du minimum à la parcelle, les règles de densité sont toutefois règlementées par le Coefficient d'emprise au sol (CES) et le coefficient d'espaces verts (CEV) mais toutes les zones urbaines ne sont pas règlementées, notamment la zone UD.

En dehors de la zone UD, les capacités du PLU depuis la loi ALUR permettent la production de **400 habitations et l'accueil de 290 habitants**. L'impact de la loi ALUR sur la constructibilité est de 173 logements et 125 habitants supplémentaires (différence avec la capacité résiduelle avant loi ALUR).

Cette capacité foncière dépasse de 175 logements et de 67 habitants les objectifs initialement prévus dans le PADD, en permettant à la commune d'atteindre 3208 habitants d'ici à 2031.

#### Capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR

Zones urbaines du PLU	surface en dents creuses (m <sup>2</sup> )	surface en division parcellaire (m <sup>2</sup> )	CES	CEV	hauteur (nbre de niveaux)	Surface de plancher ***	Constructions possibles	Habitants potentiels (2,2 hbts/logt, 33% rés princ)
UA	1249	0	50%	NR	2	1062	15	11
UB	23966	17452	25%	40%	2	13409	54	39
UC	9827	27152	20%	40%	2	11197	45	33
UE	3197	26319	NR	20%	2	zone dédiée aux équipements		
UG	19172	74294	20%	50%	2	29094	194	141
UP	16361	2827	zone non dédiée à l'habitat (pôle équestre)					
UZ	15970,48*	10079	NR	20%	3	5140	92	67
<b>Total</b>	<b>89742</b>	<b>158123</b>				<b>59902</b>	<b>400</b>	<b>290</b>

\* UZ7c Pôle santé et UZ3e, non dédiés à l'habitat

\*\*\* une épaisseur de mur de 15% a été soustraite de la surface de plancher

\*\* CES estimé pour l'habitat

Taille moyenne estimée des logements (m <sup>2</sup> )	
UA	70
UB	250
UC	250
UD	180
UG	150

UZ	70
----	----

De plus, si l'on considère la zone à projet UDa, la capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR atteint **630 habitations (362 résidences principales) permettant d'accueillir 795 habitants.**

Zone de projet Caserne	surface en division parcellaire (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol	Nombre de niveaux	Surface de plancher**	SP à vocation d'habitat (70%)	Habitations possibles (70m <sup>2</sup> )	Habitants potentiels (2,2 hbts/logt, 100% rés princ)
<b>UDa</b>	12 800	9000	3	22 950	16 065	<b>230</b>	<b>505</b>

\*sur un foncier libre de 12 800 m<sup>2</sup>, une emprise au sol de 9000 m<sup>2</sup> a été considérée, en l'absence de CES, sur la base des reculs par rapport aux voies (25 m par rapport à la RD et aux limites séparatives de 4m).

\*\*une épaisseur de mur de 15% a été retirée de la surface de plancher

Cette capacité foncière dépasserait largement les objectifs initialement prévus dans le PADD d'atteindre 3141 habitants d'ici 2031 (transposition de l'objectif 3030 habitants en 2020). Les objectifs seraient ainsi dépassés de 572 habitants et 405 logements.

Tableau de comparaison des résultats de la capacité résiduelle du PLU avant/après ALUR et de la capacité de densification au regard des objectifs démographiques du le PADD :

	Estimation population 2031 (base 2918 habitants en 2016)	Estimation nombre logements 2031
<b>Objectifs démographiques du PADD (équivalent taux de croissance 0,51%/an)</b>	+223 habitants 3141 habitants en 2031	+ ≈ 225 logements, dont ≈ 75 résidences principales
<b>Croissance induite par la capacité résiduelle du PLU avant ALUR</b>	+ 306 habitants 3 224 habitants en 2031	+ ≈ 291 logements, dont ≈ 139 résidences principales
<b>Croissance induite par la capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR</b>	+ 795 habitants 3713 habitants en 2031	+ ≈ 630 logements, dont ≈ 362 résidences principales

## 4. Les modifications réglementaires.

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, seuls le **rapport de présentation** et le **règlement** sont impactés.

La présente note de présentation s'inscrit en complément du rapport de présentation. Le règlement de la présente modification se substitue à l'ancien, datant de la modification n°2 du PLU de novembre 2013.

Dans le cadre de la **modification n°3 du PLU**, le règlement est mis à jour au regard des évolutions législatives de la loi ALUR et des difficultés d'application de certaines règles en vigueur.

### 4.1. L'adaptation du règlement aux effets de la loi ALUR

La loi ALUR a eu pour effet de rendre caduque l'application des articles 5 et 14 du règlement écrit, relatives aux surfaces minimum des terrains constructibles et au coefficient d'occupation du sol (COS). Les articles 5 et 14 deviennent de ce fait « non réglementés ».

La commune donc a souhaité revoir son règlement afin de maîtriser ses règles de densité.

Ainsi, les articles 2 et l'article 9 (emprise au sol) ont été redéfinis pour mieux encadrer les règles de constructibilité, en matière de coefficient d'emprise au sol, de pourcentage d'extension autorisée ou encore de surface de plancher totale.

Le coefficient d'emprise au sol a été redéfini pour correspondre aux surfaces de plancher permises par le Coefficient d'occupation du sol.

Cette modification présente également l'opportunité de procéder à des adaptations mineures du règlement : clarification du vocabulaire employé, mise à jour des articles conformément au code de l'urbanisme 2016, suppression de la référence aux lotissements ayant maintenu leurs règles, intégration des dispositions de la RT 2012 en matière d'isolation, etc.

## 4.2. Les modifications du règlement écrit

### ► Dispositions générales :

RÈGLEMENT DU PLU		
Motifs des modifications apportées	Avant modification du PLU (modification n°2)	Après modification n°3 du PLU
	<b>Page 1</b>	
Suppression du maintien des règles des lotissements Cambon Bonne Fontaine et Sinopolis (ayant plus de 10 ans) conformément à la loi ALUR	<p><b>LOTISSEMENTS EN VIGUEUR OU AYANT MAINTENU LEURS REGLES</b></p> <p><b>Lotissement Cambon - Bonne Fontaine</b> approuvé par A.P. en date du 9 janvier 1967 et modifié les, 20 janvier 1976, 29 décembre 1982 et 3 septembre 1984</p> <p><b>Lotissement Sinopolis</b> approuvé par A.P. en date du 10 septembre 1958            approuvé par A.P. en date du 27 novembre 1959            approuvé par A.P. en date du 24 février 1961            approuvé par A.P. en date du 14 mars 1969</p> <p><b>Lotissement Les Palmiers</b> approuvé par arrêté du Maire en date du 10 août 2007 et modifié le 6 août 2009            Les règlements de ces lotissements sont annexés au dossier de PLU</p>	<p><del><b>LOTISSEMENTS EN VIGUEUR OU AYANT MAINTENU LEURS SES REGLES</b></del></p> <p><del><b>Lotissement Cambon — Bonne Fontaine</b> approuvé par A.P. en date du 9 janvier 1967 et modifié les, 20 janvier 1976, 29 décembre 1982 et 3 septembre 1984</del></p> <p><del><b>Lotissement Sinopolis</b> approuvé par A.P. en date du 10 septembre 1958            approuvé par A.P. en date du 27 novembre 1959            approuvé par A.P. en date du 24 février 1961            approuvé par A.P. en date du 14 mars 1969</del></p> <p><del><b>Lotissement Les Palmiers</b> approuvé par arrêté du Maire en date du 10 août 2007 et modifié le 6 août 2009</del></p> <p><del>Les règlements de ces lotissements sont est annexés au dossier de PLU</del></p>
	<b>Rappel des définitions</b>	
Ajout de deux nouvelles définitions utiles pour la clarification du règlement actualisé		<p><i>Ajout de deux nouvelles définitions :</i></p> <p><b>CONSTRUCTION PRINCIPALE :</b>            Le terme de « construction principale » comprend l'ensemble des biens immeubles tels que habitations, bureaux, commerces, services... (hors annexes).</p> <p><b>BANDE DE ROULEMENT :</b></p>

		Le terme bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée et les accotements le cas échéant. Elle ne comprend pas les talus, les fossés et les trottoirs.
	<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>	
	<b>TITRE 1 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	
Mise à jour des articles conformément au code de l'urbanisme applicable en 2016	<p><b>Article 1 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE</b></p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.</li> <li>- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au premier alinéa de l'article L 123-1 et avec leurs documents graphiques.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, articles L111-1 à L111-6 inclus du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.</p> <p>Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aux périmètres visés à l'article R 123-13 (servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires, ...) qui ont des effets sur l'occupation</li> </ol>	<p><b>Article 1 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE</b></p> <p>Conformément aux dispositions de l'article <del>L 123-5</del> L151-1 du Code de l'Urbanisme :</p> <p><del>Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.</del></p> <p><del>Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au premier alinéa de l'article L 123-1 et avec leurs documents graphiques.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, articles L111-1 à L111-6 inclus du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.</p> <p>Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Aux périmètres visés <del>à l'article R 123-13</del> aux articles R151-52 et R151-23 du code de l'urbanisme (servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes</li> </ol>

<p>Suppression des références au Coefficient d'occupation des sols.</p>	<p>et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes. L'ensemble du territoire communal de Gassin situé à l'Est de la RD559 est en site inscrit (arrêté ministériel du 15/02/1966).</li> <li>3. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.</li> <li>4. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.</li> <li>5. A l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.</li> <li>6. Aux espaces boisés et à boiser qui sont classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et sur lesquels tout défrichement est interdit.</li> </ol> <p>Les règles spécifiques des lotissements en vigueur ou ayant demandé le maintien des règles, s'appliquent concomitamment à celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Primauté est accordée à la règle la plus restrictive. Pour les nouveaux lotissements, seules les règles de ceux-ci s'appliquent pendant une période de cinq ans à compter de la date de leur achèvement conformément à l'article L 442-14.</p> <p>[...]</p> <p>Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.</p> <p>[...]</p> <p><b>Article 6 – DETACHEMENT DE PARCELLE</b></p> <p>Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement, outre les dispositions du présent règlement, et notamment celle visées à l'article 4 « desserte et réseaux » de</p>	<p>sanitaires, ...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes. L'ensemble du territoire communal de Gassin situé à l'Est de la RD559 est en site inscrit (arrêté ministériel du 15/02/1966).</li> <li>9. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.</li> <li>10. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.</li> <li>11. A l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.</li> <li>12. Aux espaces boisés et à boiser qui sont classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles <del>L 130-1</del> L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et sur lesquels tout défrichement est interdit.</li> </ol> <p><del>Les règles spécifiques des lotissements en vigueur ou ayant demandé le maintien des règles, s'appliquent concomitamment à celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Primauté est accordée à la règle la plus restrictive. Pour les nouveaux lotissements, seules les règles de ceux-ci s'appliquent pendant une période de cinq ans à compter de la date de leur achèvement conformément à l'article L 442-14.</del></p> <p>[...]</p> <p>Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, <del>y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols</del>, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.</p> <p>[...]</p> <p><b>Article 6 – DETACHEMENT DE PARCELLE</b></p> <p>Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement, outre les dispositions du présent règlement, et notamment celle visées à l'article 4 « desserte et réseaux » de</p>
---	--	--

	<p>chaque zone et secteur, doivent satisfaire aux dispositions de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme et à celles des règlements sanitaires nationaux ou communautaires.</p> <p>Suite à l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 et du décret n° 2012-274 du 28 février 2012 : « constituera un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».</p> <p>Par ailleurs conformément aux dispositions de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.</p> <p>Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance de tout nouveau permis de construire sollicité par un pétitionnaire. .</p> <p>Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.</p>	<p>chaque zone et secteur, doivent satisfaire aux dispositions de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme et à celles des règlements sanitaires nationaux ou communautaires.</p> <p>Suite à l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 et du décret n° 2012-274 du 28 février 2012 : « constituera un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».</p> <p><del>Par ailleurs conformément aux dispositions de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme.</del></p> <p><del>Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.</del></p> <p><del>Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance de tout nouveau permis de construire sollicité par un pétitionnaire.</del></p> <p><del>Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.</del></p>
--	---	---

► Dispositions applicables aux zones urbaines :

RÈGLEMENT DU PLU		
Motifs des modifications apportées	Avant modification du PLU (modification n°2)	Après modification n°3 du PLU
	<b>TITRE 2 : CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	
	<b>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
Suppression des dispositions de l'article 14 conformément à la loi ALUR et transfert à l'article 2, des dispositions relatives aux droits à construire exprimés en SHON pour les secteurs UAa et UAb correspondants à la ZAC de l'extension du village, l'article L151-27 du nouveau code de l'urbanisme.	<p><b>Article UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières</b></p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAb :</b></p> <p>Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, était fixé à 10 680 m<sup>2</sup>.  <b>Il correspondait à celui autorisé par la ZAC de l'extension du village du 12/09/1986</b></p> <p>Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1<sup>er</sup> mars 2012, date d'entrée en vigueur de la surface de plancher en remplacement de la SHON et de la SHOB, Le prorata admis du fait de cette transformation est calculé pour chaque terrain ou chaque lot en fonction des droits initialement autorisés soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le permis de construire initial ;</li> <li>- le cahier des charges de cession des terrains ;</li> <li>- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.</li> </ul> <p>En aucun cas la surface de plancher résiduelle ne pourra servir à construire de nouvelles constructions, elle vise à améliorer les constructions existantes.</p>

Remplacement du terme “plate-forme” par “bande de roulement” défini dans les définitions pour une meilleure compréhension.		
	<b>SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
	<p><b>Article UA 3 – Accès et Voirie</b></p> <p><b>1. Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ayant une plate-forme de 4 mètres minimum de largeur.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Article UA 10 – Hauteur des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>2. Hauteur absolue</b></p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UA 3 – Accès et Voirie</b></p> <p><b>1. Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ayant une <b>bande de roulement</b> de 4 mètres minimum de largeur.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Article UA 10 – Hauteur des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>2. Hauteur absolue</b></p> <p>[...]</p> <p style="color: red;">Pour les constructions existantes antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.</p>
<b>TITRE 2 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>		
Suppression de la référence à la zone UF déjà rappelée dans la modification n°2	<p><b>Caractère de la zone UB :</b></p> <p>La zone UB se situe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'est de la route du littoral, qu'elle surplombe. Elle s'étend du lotissement de la chênaie (ou rouverte) jusqu'au quartier de Malleribes ;</li> <li>- à l'ouest de la ZAC des Marines de Gassin, quartier Jonquière ;</li> <li>- à l'ouest et en bordure de la RD n° 559, quartier Longagne (Ex zone UF).</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Dans cette zone le COS est majoré de 50 % pour les</p>	<p><b>Caractère de la zone UB :</b></p> <p>La zone UB se situe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'est de la route du littoral, qu'elle surplombe. Elle s'étend du lotissement de la chênaie (ou rouverte) jusqu'au quartier de Malleribes ;</li> <li>- à l'ouest de la ZAC des Marines de Gassin, quartier Jonquière ;</li> <li>- à l'ouest et en bordure de la RD n° 559, quartier Longagne <del>(Ex zone UF)</del>.</li> </ul> <p>[...]</p> <p style="color: red;"><del>Dans cette zone le COS est majoré de 50 % pour les parts</del></p>
Suppression de la référence au		

<p>COS</p> <p>Clarification du vocabulaire, le terme de “bande de roulement” remplace celui de “plate-forme”.</p> <p>Mise en place d’une dérogation, à la règle de la bande de roulement de 4 mètres pour les extensions mesurées des habitations existantes, restaurations, améliorations et les piscines.</p>	<p>parts de programmes affectés à des logements sociaux, conformément à la Délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012.</p>	<p><del>de programmes affectés à des logements sociaux, conformément à la Délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012.</del></p>
	<p><b>SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL</b></p>	<p><b>SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL</b></p>
	<p>[...]</p> <p><b>Article UB 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UB et du secteur UBa.</li> </ul>	<p>[...]</p> <p><b>Article UB 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UB et du secteur UBa.</li> <li>- <del>A l’exception du secteur UBa, chaque construction ne devra pas excéder 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del></li> </ul>
	<p><b>SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>Article UB 3 – Accès et Voirie</b></p> <p>[...]</p> <p><b>2. Voirie</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains non bâtis pourront être construits, sous réserve que leur voie de desserte bénéficie d’une plate-forme de 4 mètres minimum de largeur.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>Article UB 3 – Accès et Voirie</b></p> <p>[...]</p> <p><b>2. Voirie</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Les terrains non bâtis pourront être construits, sous réserve que leur voie de desserte bénéficie d’une plate-forme de 4 mètres minimum de largeur.</del></li> <li>- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d’une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.</li> <li>- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d’approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entraîner un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30 %.</li> <li>• Des piscines</li> </ul> </li> <li>- Les voies en impasse doivent être aménagées <del>dans leur partie terminale</del> afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.</li> </ul> <p>[...]</p>

<p>Suppression de la règle du minimum parcellaire de l'article 5 conformément à la loi ALUR</p>	<p><b>Article UB 5 – Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b>A compter de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour préserver l'intérêt paysager de la zone, en vue de maintenir son caractère végétal et de parc habité, et d'éviter une perception trop minérale du versant maritime de la commune qui irait à l'encontre de cet intérêt paysager, l'assiette foncière de chaque construction (non comprises les piscines et les annexes), devra avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Par propriété, le nombre maximum de ces constructions est limité à autant de fois la surface minimale de 1200 m<sup>2</sup>, contenue dans la dite propriété.</li> <li>• Les lots de terrain à construire ou ceux déjà bâtis, issus d'une division de propriété, ou encore ceux résultant d'un permis de construire valant division parcellaire (PCVD) devront également avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Pour les terrains existants avant la date d'approbation de la modification N°2 du PLU et ayant une superficie inférieure à 1200 m<sup>2</sup> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une seule construction (non comprises les piscines et les annexes) sera autorisée.</li> </ul>	<p><b>Article UB 5 – Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><del><b>A compter de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU :</b></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Pour préserver l'intérêt paysager de la zone, en vue de maintenir son caractère végétal et de parc habité, et d'éviter une perception trop minérale du versant maritime de la commune qui irait à l'encontre de cet intérêt paysager, l'assiette foncière de chaque construction (non comprises les piscines et les annexes), devra avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.</del></li> <li><del>• Par propriété, le nombre maximum de ces constructions est limité à autant de fois la surface minimale de 1200 m<sup>2</sup>, contenue dans la dite propriété.</del></li> <li><del>• Les lots de terrain à construire ou ceux déjà bâtis, issus d'une division de propriété, ou encore ceux résultant d'un permis de construire valant division parcellaire (PCVD) devront également avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.</del></li> </ul> <p><del><b>Pour les terrains existants avant la date d'approbation de la modification N°2 du PLU et ayant une superficie inférieure à 1200 m<sup>2</sup> :</b></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Une seule construction (non comprises les piscines et les annexes) sera autorisée.</del></li> </ul>
<p>Précision de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p><b>Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>1. Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><del>1. Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faitage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative. La distance de tout point de chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres.</del></p>

		<p><b>« Disposition particulière au secteur UBa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. »</li> </ul>
<p>Suppression du COS et adaptation de l'emprise au sol en conformité avec la densité du PLU en vigueur et les objectifs définis dans le PADD.</p>	<p><b>Article UB 9 – Emprise au sol</b></p> <p>1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 25 % de la surface du terrain.</p> <p><b>Sont exclues de l'emprise au sol :</b>  Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,  Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,  Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.</p> <p><b>Dispositions particulières au secteur UBa :</b>  L'emprise au sol des constructions est au maximum égale à 35 % de la surface du terrain.</p> <p>2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.</li> <li>- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.</li> </ul>	<p><b>Article UB 9 – Emprise au sol</b></p> <p>1. L'emprise au sol des constructions principales ne peut être supérieure à <del>25%</del> 12,50 % de la surface du terrain.</p> <p>2. L'emprise au sol des constructions à usage d'annexes ne peut être supérieure à 12,50 % de la surface du terrain.</p> <p><b>3. Dispositions particulières au secteur UBa :</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions est au maximum égale à 35 % de la surface du terrain.</p> <p>4. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.</li> <li>- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.</li> <li>- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.</li> </ul> <p><b>Sont exclues de l'emprise au sol :</b>  Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,  Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,</p>

		Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.
	<b>TITRE 2 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>	
	<p><b>Article UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UC et du secteur UCa.</li> <li>- [...]</li> </ul>	<p><b>Article UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UC et du secteur UCa.</li> <li>- Chaque construction ne devra pas excéder 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>[...]</p>
Adaptation de l'emprise au sol aux constructions à usage d'habitation principale et aux annexes qui leur sont complémentaires compte tenu de la suppression du COS par la loi ALUR	<p><b>Article UC 9 – Emprise au sol</b></p> <p>1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 20 % de la surface du terrain.</p> <p><b>Sont exclues de l'emprise au sol :</b>  Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,  Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,  Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.</p> <p>2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions règlementaires demeurant opposables.</li> <li>- Dans le cas de restauration, changement de destination ou d'aménagement de constructions légalement autorisées existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.</li> </ul>	<p><b>Article UC 9 – Emprise au sol</b></p> <p>1. L'emprise au sol des constructions principales ne peut être supérieure à <del>20%</del> 10 % de la surface du terrain.</p> <p>2. L'emprise au sol des constructions à usage d'annexes ne peut être supérieure à 10 % de la surface du terrain.</p> <p>3. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions règlementaires demeurant opposables.</li> <li>- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.</li> <li>- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.</li> </ul> <p><b>Sont exclues de l'emprise au sol :</b>  Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,</p>

		Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé, Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.
	<b>TITRE 2 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</b>	
Suppression du COS et adaptation de l'emprise au sol en conformité avec la densité du PLU en vigueur et les objectifs du PADD.	<p><b>Article UD 9 – Emprise au sol</b></p> <p>Non réglementé.</p>	<p><b>Article UD 9 – Emprise au sol</b></p> <p><del>Non réglementé.</del></p> <p>1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 17,50 % de la surface du terrain.</p> <p>2. <b>Dispositions particulières au secteur UDa :</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions est au maximum égale à 25 % de la surface du terrain.</p> <p>3. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.</li> <li>- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.</li> <li>- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.</li> </ul> <p><b>Sont exclues de l'emprise au sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,</li> <li>- Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,</li> <li>- Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.</li> </ul>

<b>TITRE 2 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</b>		
<p>Définition d'une surface de plancher maximale en l'absence de COS pour maîtriser la densité, suite aux effets de la loi ALUR.</p>	<p><b>Article UG 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UG et des secteurs UGa et UGb.</li> <li>- [...]</li> </ul> <p><b>Article UG 9 – Emprise au sol</b></p> <p>1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 15 % de la surface du terrain.</p> <p><b>Sont exclus de l'emprise au sol :</b>  Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,  Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,  Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.</p> <p>2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.</li> <li>- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.</li> </ul>	<p><b>Article UG 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UG et des secteurs UGa et UGb.</li> <li>- <b>Chaque construction ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></li> <li>- [...]</li> </ul> <p><b>Article UG 9 – Emprise au sol</b></p> <p>1. L'emprise au sol des constructions <b>principales</b> ne peut être supérieure à <del>15%</del> <b>7,5%</b> de la surface du terrain.</p> <p>2. <b>L'emprise au sol des constructions à usage d'annexes ne peut être supérieure à <del>5%</del> 7,5% de la surface du terrain.</b></p> <p>3. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.</li> <li>- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.</li> <li>- <b>Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.</b></li> </ul> <p><b>Sont exclus de l'emprise au sol :</b>  Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,  Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,  Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.</p>

► Dispositions applicables à la zone A :

RÈGLEMENT DU PLU		
Motifs des modifications apportées	Avant modification du PLU (modification n°2)	Après modification n°3 du PLU
	<b>TITRE 4 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</b>	<b>TITRE 4 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</b>
Adapter l'emprise au sol des zones agricoles aux particularités du territoire en passant de 140% à 150%	[...] <b>Article A 2 – Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à conditions particulières</b>  [...] <b>- Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et déjà existantes et achevées au 18 juin 2009 date d’approbation du PLU :</b> - Les extensions et aménagements à condition qu’ils ne dépassent pas 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m <sup>2</sup> par bâtiments. L'emprise au sol ne devra pas excéder 140% de la surface de plancher, par exception à l'article A 9. Ce plafond de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants au 18 juin 2009 date d’approbation du PLU.	[...] <b>Article A 2 – Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à conditions particulières</b>  [...] <b>- Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et déjà existantes et achevées au 18 juin 2009 date d’approbation du PLU :</b> Les extensions et aménagements à condition qu’ils ne dépassent pas 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m <sup>2</sup> par bâtiments. L'emprise au sol ne devra pas excéder <del>140%</del> 150% de la surface de plancher, par exception à l'article A 9. Ce plafond de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants au 18 juin 2009 date d’approbation du PLU.
Permettre les piscines en zone A même pour les constructions non achevées à la date d’approbation du PLU	- Par unité foncière, une piscine non couverte et son local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu’ils soient réalisés à moins de 30 mètres de la construction d’habitation légalement autorisée et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d’approbation du PLU. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m <sup>2</sup> , sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l’égout du toit.	- <b>Par unité foncière, une piscine non couverte et son local annexe</b> situé près de la piscine, sous réserve qu’ils soient réalisés à moins de 30 mètres de la construction d’habitation légalement autorisée <del>et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d’approbation du PLU</del> . La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m <sup>2</sup> , sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l’égout du toit.
Suppression de l'obligation de l'existence de la construction avant l'approbation du PLU de 2009	- Par unité foncière, un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l’égout du toit et une superficie de 12 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d’emprise au sol, et d’être réalisé à moins de 30 mètres de la construction d’habitation légalement autorisée et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d’approbation du PLU.	- <b>Par unité foncière, un abri de jardin</b> à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l’égout du toit et une superficie de 12 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d’emprise au sol, et d’être réalisé à moins de 30 mètres de la construction d’habitation légalement autorisée <del>et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d’approbation du PLU</del> .

► Dispositions applicables à la zone N :

RÈGLEMENT DU PLU		
Motifs des modifications apportées	Avant modification du PLU (modification n°2)	Après modification n°3 du PLU
	<b>TITRE 5 – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	
Simplification du règlement	<p><b>ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2.</li> <li>- Les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires, à l'exception de celles visées à l'article N 2.</li> <li>- Les piscines et annexes individuelles rattachées aux habitations légères de loisirs sont interdites.</li> <li>- Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976 et de ses textes subséquents, à l'exception des occupations ou utilisations du sol visées à l'article N 2.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.</li> <li>- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.</li> <li>- Les carrières.</li> <li>- Les abris à caractère précaire, quelle qu'en soit leur nature ou leur destination.</li> <li>- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.</li> <li>- Les bâtiments à usage principal de garages ou de parking.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <p><del>Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2.</del></p> <p><del>Les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires, à l'exception de celles visées à l'article N 2.</del></p> <p><del>Les piscines et annexes individuelles rattachées aux habitations légères de loisirs sont interdites.</del></p> <p><del>Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.</del></p> <p><del>Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976 et de ses textes subséquents, à l'exception des occupations ou utilisations du sol visées à l'article N 2.</del></p> <p><del>Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.</del></p> <p><del>Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.</del></p> <p><del>Les carrières.</del></p> <p><del>Les abris à caractère précaire, quelle qu'en soit leur nature ou leur destination.</del></p> <p><del>Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.</del></p> <p><del>Les bâtiments à usage principal de garages ou de parking.</del></p> <p>Toutes occupations et utilisations du sol interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.</p>

<p>Suppression de l'obligation de l'existence de la construction avant l'approbation du PLU de 2009.</p> <p>Permettre les annexes telles que local piscine et abri de jardin dans le lotissement Cambon Bonne Fontaine au même titre que la zone Na.</p>	<p><b>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p><b>Sur la zone N à l'exclusion des 8 secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, restaurations, améliorations des constructions légalement autorisées, existantes et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article 14.</li> <li>- <b>Par unité foncière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une piscine non couverte et son local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'ils soient réalisés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup>, sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.</li> <li>- Un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.</li> </ul> </li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Dispositions particulières au secteur Na :</b></p> <p><b>Y sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles et les piscines dans le lotissement Cambon - Bonne fontaine approuvé antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation de PLU.</li> <li>- Les extensions, restaurations, améliorations des</li> </ul>	<p><b>ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p><b>Sur la zone N à l'exclusion des 8 secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, restaurations, améliorations des constructions légalement autorisées, <del>existantes</del> et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. <del>Celles-ci ne doivent pas entraîner un accroissement de la surface de plancher existante supérieur à 30%, avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise.</del></li> <li>- <del>Ce plafond de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants à la date d'approbation du PLU.</del></li> <li>- <b>Par unité foncière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une piscine non couverte et son local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'ils soient réalisés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée <del>et déjà existante et achevée</del> au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup>, sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.</li> <li>- Un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée <del>et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.</del></li> </ul> </li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Dispositions particulières au secteur Na :</b></p> <p><b>Y sont admis par unité foncière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Les constructions nouvelles et les piscines dans le lotissement Cambon - Bonne fontaine approuvé antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation de PLU.</del></li> <li>- Les extensions, restaurations, améliorations des constructions légalement autorisées, <b>existantes</b> et</li> </ul>
--	--	--

<p>Suppression de l'autorisation des nouvelles HLL dans les secteurs Np1 et Np2. Les droits d'occupation du sol sont</p>	<p>constructions légalement autorisées, existantes et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article 14.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'exclusion du lotissement Cambon - Bonne Fontaine, sont admis par unité foncière : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une piscine non couverte et son local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'ils soient réalisés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup>, sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.</li> <li>- Un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Dispositions particulières au secteur Nc :</b></p> <p><b>Y sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage visé aux articles L 443-1 et suivants et R 111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Dispositions particulières aux secteurs Np1, Np2 et Np3 :</b></p> <p><b>Y sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les HLL Habitations Légères de Loisirs mais uniquement</li> </ul>	<p>achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Celles-ci ne doivent pas entraîner un accroissement de la surface de plancher existante supérieur à 30%, avec un maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise.</p> <p><del>A l'exclusion du lotissement Cambon - Bonne Fontaine, sont admis par unité foncière :</del></p> <p><b>A condition d'être complémentaires à une construction d'habitation légalement autorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une piscine non couverte et son local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'ils soient réalisés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation <del>légalement autorisée et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.</del> La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup>, sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.</li> <li>- Un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée <del>et déjà existante et achevée au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.</del></li> </ul> <p><b>Dispositions particulières au secteur Nc :</b></p> <p><b>Y sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage visé aux articles L 443-1 et suivants et R 111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, <b>sans excéder 50 emplacements à l'hectare.</b></li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Dispositions particulières aux secteurs Np1 et Np2 et Np3 :</b></p> <p><b>Y sont admis :</b></p>
--	---	---

<p>consommés.</p>	<p>dans les P.R.L. Parcs Résidentiels de Loisirs visés à l'article R 111-32 1° du Code de l'Urbanisme, sous réserve que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur nombre soit limité à 1 (une) par emplacement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées qui sont le complément naturel de l'habitation, sous réserve qu'elles ne constituent ni un danger, ni une nuisance pour le voisinage.</li> <li>- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes, non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation sous les mêmes réserves que celles énoncées ci-dessus.</li> <li>- Les restaurants à condition qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La rénovation, réhabilitation des HLL (Habitations Légères de Loisirs) existants uniquement situés dans les P.R.L. Parcs Résidentiels de Loisirs visés à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur nombre soit limité à 1 (une) par emplacement.</li> <li>- La reconstruction d'une HLL détruite suite à un sinistre, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstruction soit réalisée à l'équivalent des surfaces de planchers détruites.</li> <li>- Le projet soit bien intégré dans l'environnement naturel et urbain.</li> <li>- La destination soit identique à celle antérieure.</li> <li>- L'HLL soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de cinq ans suivant la date du sinistre.</li> </ul> </li> <li><del>Les HLL Habitations Légères de Loisirs mais uniquement dans les P.R.L. Parcs Résidentiels de Loisirs visés à l'article R 111 32 1° du Code de l'Urbanisme, sous réserve que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur nombre soit limité à 1 (une) par emplacement.</del></li> <li>- Les installations classées qui sont le complément naturel de l'habitation, sous réserve qu'elles ne constituent ni un danger, ni une nuisance pour le voisinage.</li> <li>- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes, non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation sous les mêmes réserves que celles énoncées ci-dessus.</li> <li>- Les restaurants à condition qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.</li> </ul> <p><b>Dispositions particulières au secteur Np3 :</b></p> <p><b>Y sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur Np3, La surface de plancher maximum admise par H.L.L. est de 35 m<sup>2</sup>, la surface de plancher maximum admise pour les bâtiments communs est de</li> </ul>
-------------------	--	--

		<p>100 m<sup>2</sup> et le nombre d'emplacements sera au maximum de 100. »</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les HLL Habitations Légères de Loisirs mais uniquement dans les P.R.L. Parcs Résidentiels de Loisirs visés à l'article R 111-32 1° du Code de l'Urbanisme, sous réserve que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur nombre soit limité à 1 (une) par emplacement.</li></ul>
--	--	--

► Dispositions applicables à plusieurs zones :

RÈGLEMENT DU PLU		
Motifs des modifications apportées	Avant modification du PLU (modification n°2)	Après modification n°3 du PLU
Etudier l'opportunité de conserver des plafonds de surface de plancher suite à la suppression de l'article 14	<b>ARTICLE 2 DE CHAQUE ZONE SAUF UP</b>	<b>ARTICLE 2 DE CHAQUE ZONE SAUF UP</b>
	<i>Surface de plancher ou SHON réglementées dans l'article 14 supprimés par la loi ALUR</i>	Surfaces de plancher réglementées dans les articles 2 de chaque zone.
Précision de la règle des articles 3.2 (voirie) imposant une bande de roulement d'accès d'une largeur de 4 mètres pour les nouvelles constructions, afin de permettre l'accessibilité aux services de secours et de lutte contre l'incendie.  Intégration d'une dérogation pour les réhabilitations, rénovations, améliorations des habitations existantes et de leurs piscines.	<b>ARTICLE 3 DE CHAQUE ZONE SAUF UA, UP, AU, A, N (EXEMPLE UB)</b>	<b>ARTICLE 3 DE CHAQUE ZONE SAUF UA, UP, UZ5, AU, A, N (EXEMPLE UB)</b>
	<p>[...]</p> <p><b>2. Voirie</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains non bâtis pourront être construits, sous réserve que leur voie de desserte bénéficie d'une plateforme de 4 mètres minimum de largeur.</li> <li>- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p><b>2. Voirie</b></p> <p>[...]</p> <p><del>Les terrains non bâtis pourront être construits, sous réserve que leur voie de desserte bénéficie d'une plateforme de 4 mètres minimum de largeur.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.</li> <li>- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entraîner un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30 %.</li> <li>• Des piscines</li> </ul> </li> <li>- Les voies en impasse doivent être aménagées <del>dans leur partie terminale</del> afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des</li> </ul>

		caractéristiques correspondant à leur destination.
	<b>ARTICLE 3 DES ZONES A ET N (EXEMPLE ZONE N)</b>	<b>ARTICLE 3 DES ZONES A ET N (EXEMPLE ZONE N)</b>
	<p><b>ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE</b> [...]</p> <p><b>2. Voirie</b> Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et avoir au minimum 4 mètres de plate-forme : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La réalisation sur la voirie d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p>	<p><b>ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE</b> [...]</p> <p><b>2. Voirie</b> Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et avoir au minimum 4 mètres de <b>bande de roulement plate-forme</b> : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La réalisation sur la voirie d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.</p>
Prise en compte des dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var	<b>ARTICLE 4 (TOUTES LES ZONES SAUF UA, UP, AU) – (EXEMPLE UB)</b>	<b>ARTICLE 4 (TOUTES LES ZONES SAUF UA, UP, AU) – (EXEMPLE UB)</b>
	<p><b>Article UB 4 – Desserte par les réseaux</b> [...]</p>	<p><b>Article UB 4 – Desserte par les réseaux</b> [...]</p> <p><b>5. Point d'eau incendie</b> Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.</p>
Suppression du contenu de l'article 5 conformément à la loi ALUR	<b>ARTICLE 5 DES ZONES UB, UC, UG (EXEMPLE UG)</b>	<b>ARTICLE 5 DES ZONES UB, UC, UG (EXEMPLE UG)</b>
	<p><b>Article UG 5 – Caractéristiques des terrains</b></p> <p><b>A compter de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour préserver l'intérêt paysager de la zone, en vue de maintenir son caractère végétal et de parc habité, qui irait à l'encontre de cet intérêt paysager, l'assiette foncière de chaque construction (non comprises les piscines et les annexes), devra avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Par propriété, le nombre maximum de ces constructions est limité à autant de fois la surface minimale de 1200 m<sup>2</sup>, contenue dans la dite propriété.</li> </ul>	<p><b>Article UG 5 – Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><del><b>A compter de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU :</b></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Pour préserver l'intérêt paysager de la zone, en vue de maintenir son caractère végétal et de parc habité, qui irait à l'encontre de cet intérêt paysager, l'assiette foncière de chaque construction (non comprises les piscines et les annexes), devra avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.</del></li> <li><del>• Par propriété, le nombre maximum de ces constructions est limité à autant de fois la surface</del></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les lots de terrain à construire ou ceux déjà bâtis, issus d'une division de propriété, ou encore ceux résultant d'un permis de construire valant division parcellaire (PCVD) devront également avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Pour les terrains existants avant la date d'approbation de la modification N°2 du PLU et ayant une superficie inférieure à 1200 m<sup>2</sup> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une seule construction (non comprises les piscines et les annexes) sera autorisée.</li> </ul>	<p><del>minimale de 1200 m<sup>2</sup>, contenue dans la dite propriété.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Les lots de terrain à construire ou ceux déjà bâtis, issus d'une division de propriété, ou encore ceux résultant d'un permis de construire valant division parcellaire (PCVD) devront également avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.</del></li> </ul> <p><b>Pour les terrains existants avant la date d'approbation de la modification N°2 du PLU et ayant une superficie inférieure à 1200 m<sup>2</sup> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une seule construction (non comprises les piscines et les annexes) sera autorisée</li> </ul>
<p>Modification de l'article 7 de manière à imposer un retrait égal à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres.</p>	<p align="center"><b>ARTICLE 7 DE CHAQUE ZONE SAUF UA, UP, UZ (EXEMPLE ZONE UC)</b></p> <p><b>Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>1. Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.</p>	<p align="center"><b>ARTICLE 7 DE CHAQUE ZONE SAUF UA, UP, UZ (EXEMPLE ZONE UC)</b></p> <p><b>Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faitage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative. La distance de tout point de chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres.</p>
	<p><b>ARTICLES 6, 7, 8 et/ou 9 (zones UB, UC, UD, UE, UF, UZ1, UZ2, UZ5, UZ7, N)</b></p>	
<p>Suppression des références aux dispositions réglementaires des lotissements</p>		<p><del>A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.</del></p> <p>[...]</p> <p><del>A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.</del></p>

Admettre les dépassements de hauteur dans les articles 10 pour des impératifs d'isolation	<b>ARTICLE 10 DE CHAQUE ZONE SAUF UP (EXEMPLE ZONE UB)</b>	<b>ARTICLE 10 DE CHAQUE ZONE SAUF UP (EXEMPLE ZONE UB)</b>
		<b>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>  Pour les constructions existantes antérieurement au 1 <sup>er</sup> janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.
Supprimer les règles de niveaux dans toutes les zones dans la mesure où le COS n'existe plus et les plans intérieurs ne sont plus exigibles.	<b>ARTICLE 10 DE CHAQUE ZONE SAUF UP (EXEMPLE ZONE UA)</b>	<b>ARTICLE 10 DE CHAQUE ZONE SAUF UP (EXEMPLE ZONE UA)</b>
	<b>Dispositions particulières au secteur UAa :</b>  - La hauteur des constructions est limitée à 9,00 mètres (maximum 3 niveaux hors sol).	<b>Dispositions particulières au secteur UAa :</b>  - La hauteur des constructions est limitée à 9,00 mètres ( <del>maximum 3 niveaux hors sol</del> ).
Suppression des articles 14 de chaque zone relatifs aux COS.	<b>ARTICLE 14 DE CHAQUE ZONE SAUF UP</b>	<b>ARTICLE 14 DE CHAQUE ZONE SAUF UP</b>
	COS et/ou surfaces de plancher réglementés	Suppression du COS et/ou surfaces de plancher