

Modification du Plan Local d'Urbanisme

**RAPPORT DE PRESENTATION
de la seconde modification du PLU**

**Etabli par Richard TRAPITZINE
Directeur de la Société URBAN CONSULT**

Pièce n°1

*Arrêté par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2006
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2009
Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2010
Révision simplifiée approuvée par DCM du 30 octobre 2012
Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2013*

Pour comprendre la lecture du rapport de présentation relative au règlement :

- **Les compléments ou modifications du règlement sont mentionnés en caractères de couleur rouge dans le présent document.**
- **Les justifications des compléments ou modifications, sont surlignées en grisé.**
- **Les textes en caractère noir sont issus du règlement approuvé les 18 juin 2009, 1^{er} avril 2010 et 30 octobre 2012.**

SOMMAIRE

Désignation des parties du rapport de présentation	Pages
Objet du rapport de présentation.....	2
Première partie : Justifications des modifications du règlement....	4
Dispositions générales.....	6
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	8
Zone UA.....	8
Zone UB.....	12
Zone UC.....	23
Zone UD.....	29
Zone UE.....	33
Zone UG.....	39
Zone UP.....	45
Zone UZ1.....	50
Zone UZ2.....	55
Zone UZ3.....	60
Zone UZ4.....	65
Zone UZ5.....	70
Zone UZ6.....	74
Zone UZ7.....	78
Dispositions applicables aux zones AUC et AUM.....	83
Dispositions applicables à la zone agricole.....	84
Dispositions applicables à la zone naturelle.....	91
Deuxième partie : Justifications des modifications de la liste des emplacements réservés.....	100
Troisième partie : Justifications des modifications apportées aux documents graphiques.....	103
1. Modification des emplacements réservés n° 15 – 16 – 20 – 21.....	104
2. Intégration de la zone UF en zone UB.....	105
3. Création d'un secteur Np3 au détriment de la zone Nc.....	107
4. Modifications concernant les espaces agricoles aux quartiers La Rouillère, Carteyron et Carbonel.....	109
4.1 La Rouillère.....	110
4.2 Carteyron.....	112
4.3 Carbonel.....	114
Evolution des superficies des zones.....	116

Commune de Gassin

2^{ème} Modification du PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

OBJET DU RAPPORT DE PRESENTATION

Il a pour objet de justifier les modifications apportées au règlement du PLU et par voies de conséquences, aux documents graphiques approuvés les 18 juin 2009 et modifiés une première fois le 1^{er} avril 2010, puis objet d'une révision simplifiée approuvée le 30 octobre 2012.

Dans le règlement modifié les rectifications ou compléments sont mentionnés en police de caractère rouge. Les paragraphes supprimés sont indiqués dans le présent rapport.

Le règlement est complété par un **lexique des sigles** usités dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Il rappelle et complète également les **définitions de certains termes** utilisés dans le règlement et lors de la mise en œuvre du PLU.

Il intègre la révision simplifiée approuvée par DCM en date du 30 octobre 2012 relative à la délimitation de deux nouveaux secteurs Ai et Ap avec sous-secteurs Ap1 et Ap2 en zone A.

Le rapport de présentation se compose de trois parties justifiant respectivement les modifications :

- **du règlement,**
- **de la liste des emplacements réservés**
- **des documents graphiques**

Ces modifications se décomposent en trois parties et se résument de la façon suivante :

• **Première partie : Modifications concernant le règlement du PLU**

1. Mise en conformité du règlement avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires entrées en application depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009 et notamment avec les articles du code de l'urbanisme qui en ont résulté, ainsi qu'avec des arrêtés préfectoraux ou encore avec la jurisprudence du Conseil d'Etat (Arrêt du 27 juillet 2012), constatant l'illégalité d'un document d'urbanisme interdisant la procédure de lotissement. Ces modifications concernent notamment :
 - La réforme de la surface de plancher
 - les campings caravanings, les parcs résidentiels de loisirs
 - les affouillements et exhaussements du sol
 - l'interdiction des lotissements illégale depuis l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012,
 - la suppression de la référence aux installations et travaux divers anciennement visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, référence aujourd'hui supprimée.

Ces évolutions législatives et réglementaires ont par suite entraîné des conséquences sur la rédaction des articles des dispositions générales, ainsi que sur la rédaction des zones du règlement.

2. Prise en compte des difficultés d'interprétation des articles du règlement, constatés lors de sa mise en application du PLU, à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.
3. Recherche d'une simplification et d'une meilleure compréhension des règles en particulier des règles de hauteur.
4. Suppression de la zone UF et son incorporation en zone UB pour caractéristique identique, ce qui entraîne une modification du document graphique.
5. L'harmonisation des règles des anciennes ZAC intégrées au PLU avec celles du PLU en général, qui sont couvertes respectivement par les zones UZ 1 à UZ 7. La date d'approbation de la ZAC est rappelée dans le caractère de chaque zone UZ 1 à UZ 7.
6. Recherche de l'amélioration de l'esthétique urbaine et paysagère, de l'insertion des constructions et des aménagements dans le site, en particulier par une réécriture partielle des articles 11 des zones.

7. Prise en considération des conséquences des évolutions technologiques en matière de télécommunication, concernant les antennes relais.

8. Sécurité des biens et des personnes en matière de circulation, risque inondation et risque incendie.

- **Deuxième partie : Modifications concernant la liste des emplacements réservés**

9. Suppression des emplacements réservés N° 15 – 16 – 20 – 21 dont l'intérêt général n'était pas justifié, car desservant des propriétés privées et se terminant en impasse.

- **Troisième partie : Modifications concernant les documents graphiques**

10. Suppression des emplacements réservés 15, 16, 20 et 21.

11. Intégration de la zone UF (supprimée) en zone UB.

12. Correction d'une erreur manifeste d'appréciation relative au classement en zone de camping – caravanning Nc, d'un Parc Résidentiel de Loisirs de fait, qui aurait dû faire l'objet d'un classement en zone Np3. D'où création d'un secteur Np3 sur le document graphique.

13. Correction d'erreurs d'appréciation dans la délimitation des limites de secteurs ou de zones, concernant la zone agricole et la zone naturelle, quartier La Rouillère, Carteyron et Carbonel. Ces ajustements ou rectifications d'erreurs d'appréciation ne réduisent en rien l'emprise totale de l'ensemble des zones agricoles et naturelles. Ils contribuent à agrandir la zone agricole au détriment du secteur Ai, de la zone N et du secteur Na.

Première partie

Justifications des modifications du règlement

Pour une bonne compréhension des modifications apportées au règlement du PLU, et par incidence sur son document graphique.

Les modifications apportées au règlement, sont justifiées ci-après dans le cadre du Titre 1 – Chapitre 1 : Dispositions générales ; ainsi que zone par zone dans le cadre des Titres 2 à 5 inclus.

Dans chacune des zones du règlement

- **Les compléments ou modifications du règlement sont mentionnés en caractères de couleur rouge dans le présent document, ainsi que dans le règlement modifié.**
- **Les justifications des compléments ou modifications, sont surlignées en grisé.**
- **Les textes en caractère noir sont issus du règlement approuvé les 18 juin 2009, 1^{er} avril 2010 et 30 octobre 2012.**

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU TITRE 1 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Cet article est modifié pour tenir compte de l'évolution des textes législatifs et réglementaires concernant :
 Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) article L123-1 du code de l'urbanisme
 Il précise les articles du code auxquels le règlement se substitue (L311-1 à L311-6 inclus), le contenu de l'article R123-13 relatif servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption.
 Il rappelle l'interdiction de défrichement dans les EBC, ainsi que les conditions d'application des règles du lotissement par rapport à celles du PLU (article L442-14 du code de l'urbanisme).
 Il rappelle également les conditions de délivrance des autorisations en site inscrit (Article R425-30 du code de l'urbanisme) et notamment la consultation obligatoire de l'ABF.
 Enfin, il précise les modalités d'application des articles L451-1 et suivants et R421-26 à R421-29 relatifs aux démolitions/constructions.

Article 2 – RAPPEL DES PROCEDURES

Cet article a été complété pour faire référence aux textes récents concernant :

1. L'édification des clôtures
2. Les démolitions
3. Les permis de construire
4. Les permis d'aménager
5. Les coupes et abattages d'arbres
6. Les défrichements dans les EBC
7. Les débroussailllements
8. Les procédures « loi sur l'eau »
9. Les publicités
10. Les antennes relais de télécommunication.

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone UF est supprimée car elle possédait les mêmes caractéristiques réglementaires que la zone UB à laquelle elle est désormais intégrée. Le document graphique est modifié en conséquence.

Il est précisé que les zones UZ1 à UZ7 correspondent à d'anciennes ZAC intégrées au POS puis au PLU depuis l'entrée en vigueur de la Loi SRU du 13 décembre 2000.

Pour préciser la lecture des emplacements réservés au regard des emprises des EBC portées sur le plan de zonage, dont l'échelle ne permet pas toujours une lecture précise du document, il est indiqué qu'il convient de considérer, que toutes les emprises existantes, ou concernées par un emplacement réservé, des routes, des chemins communaux, des chemins ruraux, des chemins d'exploitation, des chemins de desserte des parcelles bâties, ... ne sont pas couvertes par des EBC.

Dans le même ordre d'idée, il est précisé qu'il convient de considérer que la servitude d'espace boisé classé ne s'applique pas dans un rayon de 20 mètres autour des constructions existantes au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour permettre la reconstruction en cas de sinistre, la réalisation d'extensions autorisées, des piscines et de leurs locaux annexes, abris de jardins, ... L'abattage d'arbres est limité au strict nécessaire et les plantations seront équivalentes à celles supprimées.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins **d'un an, et non plus de deux ans**, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Pour favoriser la préservation du patrimoine bâti, sa restauration, sa reconstruction et son accessibilité notamment par les PMR, **il est ajouté à cet article :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 5 – RECONSTRUCTION DE LOCAUX A LA SUITE D'UN SINISTRE

Pour respecter les dispositions de la loi Grenelle du 12 juillet 2010, codifiées à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, **cet article du PLU est modifié comme suit :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 6 – DETACHEMENT DE PARCELLE

Pour tenir compte de la dernière réforme sur les lotissements en date du 22 décembre 2011 et du décret du 28 février 2012, touchant en particulier de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme, **cet article est remplacé par le texte qui suit :**

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 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.

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 ».

Par ailleurs conformément aux dispositions de l'article L 123-1-11

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.

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.

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.

Article 7 – ACCES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Cet article précise que la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 concerne le littoral

ARTICLE 8

L'article intitulé ASPECTS EXTERIEURS est supprimé car il faisait doublon avec les dispositions des articles 11 du règlement des différentes zones du PLU.

ARTICLE 8 Nouveau

Il correspond à l'ancien article 9 intitulé : **VOIES BRUYANTES**

Cet article est complété par la référence à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 qui avait été oublié dans le règlement approuvé le 1^{er} avril 2010.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le tableau récapitulatif des zones est modifié suite à la suppression de la zone UF et à son incorporation à la zone UB.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU TITRE 2 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

Il est précisé le caractère du bâti en **ordre continu** sur le village ancien et ses abords, et que le secteur UAc est bien situé **aux abords** sud-ouest du village et non sur ses berges (le village n'étant pas une rivière).

Article UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009. Par ailleurs les parcs d'attractions ne sont pas admis afin de ne point porter atteinte au calme et à la qualité de la vie villageoise.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique sont apportés à cet article, désormais rédigé de la façon suivante :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, **ainsi que les résidences mobiles de loisir, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme)**, y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les carrières

Article UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Il est précisé que les travaux de confortement et de remise en état des constructions devront se faire désormais dans le **respect du volume existant**, et non plus seulement sans augmentation de volume des constructions existantes

Concernant les extensions en rez-de-chaussée des bâtiments existants, il est précisé que cette disposition ne **s'applique pas également désormais au secteur UAc**, ce qui n'était pas mentionné dans le règlement approuvé précédemment..

Dans le secteur UAc, sont admises désormais pour conforter le patrimoine bâti du village, **les extensions des constructions**, dans le respect des règles d'alignement et de hauteur.

Enfin, il est précisé comme dans les autres articles 2 du règlement que **les affouillements et exhaussements du sol sont admis, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site**. Précaution qui n'avait pas été prise dans l'article UA2 du règlement du PLU approuvé le 1^{er} avril 2010.

Article UA 3 – Accès et Voirie

1. Accès

Il est précisé pour des raisons de sécurité que les accès devront avoir une **largeur minimum de plate-forme de 4 mètres**.

2. Voirie **Inchangé**

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres articles, il est ajouté le § 4 suivant :

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains Inchangé

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies **ouvertes à la circulation publique**

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

Concernant les dispositions applicables à l'ensemble de la zone et de manière à bien différencier les constructions des reconstructions les deux premiers paragraphes sont modifiés de la façon suivante en caractère rouge dans le règlement.

- Les **reconstructions** susceptibles d'être autorisées, doivent respecter les **emprises** des anciennes constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.
- Toutefois, **qu'il s'agisse de construction ou de reconstruction**, un retrait maximum de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie peut être admis pour des modifications d'ordre architectural ou pour l'édification d'équipements publics.

Enfin comme dans tous les articles 6 du règlement il est inséré, pour des motifs d'esthétique et de fonctionnalité, la phrase suivante concernant en particulier les ouvrages de soutènement et l'interdiction de murs en matériaux dits « cyclopéens »

- **A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement, à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens », les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le terme piscine a été retiré de l'intitulé de tous les articles 6, la piscine étant elle-même une construction.

Pour des raisons de salubrité et pour favoriser l'ensoleillement, les extensions et les nouvelles constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 4 mètres.

Les prospects des piscines sont réglementés pour éviter les gênes de voisinage, les piscines devront par suite être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

Comme à l'article UA6, il est inséré pour des motifs d'esthétique et de fonctionnalité, la phrase suivante concernant en particulier les ouvrages de soutènement et l'interdiction de murs en matériaux dits « cyclopéens » :

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement, à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens », les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Inchangé

Article UA 9 – Emprise au Sol

L'emprise au sol des extensions susceptibles d'être admises ne doit pas excéder 50 % de la superficie de terrain restant libre au-delà de la partie déjà construite, il est précisé : **sauf sur les secteurs UAa, UAb et UAc.**

Pour tenir compte des contraintes imposées par la nouvelle définition de l'emprise au sol, **applicable à compter du 1^{er} mars 2012, définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :**

Il est également précisé que :

Sont exclues de l'emprise au sol :

- 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.

Dispositions particulières au secteur UAc : inchangées

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Cet article est précisé pour des raisons de meilleure compréhension, pour permettre de différencier les conditions de mesure en cas de toiture ou d'acrotère ou pour soustraire aux conditions de mesure les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, afin de permettre leur réalisation pour des motifs d'intérêt général.

Les deux premiers paragraphes des **conditions de mesure** sont rédigés de la façon suivante :

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, **pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.**

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction à partir du niveau pris sur l'alignement de la voie qui la borde jusqu'à l'égout des couvertures ou de l'acrotère y compris pour les façades ou parties de façades implantées en retrait du dit alignement.

2. Hauteur absolue

Le premier alinéa est inchangé

Toutefois des dispositions particulières sont règlementées dans les secteurs UAa, UAb et UAc

Dispositions particulières au secteur UAa :

- La hauteur des constructions est limitée à 9,00 mètres (maximum 3 niveaux hors sol). **Inchangé**

Dispositions particulières au secteur UAb : Ce paragraphe est précisé pour une meilleure compréhension

- La hauteur des constructions est limitée à 7,00 mètres (maximum 2 niveaux hors sol) pour les toitures en pentes, et à 8,00 mètres à l'acrotère en cas de reconstruction de toitures terrasses existantes, dans ce cas la hauteur de l'acrotère n'excédera pas 60cm par rapport à l'égout.

Dispositions particulières au secteur UAc :

- La hauteur des constructions est limitée à 3,00 mètres au-dessus du niveau de la voie (maximum 2 niveaux hors sol). **Inchangé**

Pour ne pas pénaliser la desserte des constructions dans la zone : Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UA 11 – Aspect Extérieur

Dans un souci d'esthétique du village, la rédaction de cet article est à la fois précisée et complétée, voire adaptée aux particularismes des zones du règlement. Elle est simplifiée pour en faciliter la compréhension. Cette même rédaction est reprise également, pour une raison d'harmonisation des règles qualitatives des aspects extérieurs, dans les autres zones du PLU en fonction de leur caractère et de leur destination

a) Pentés des toitures

Il est précisé en secteur UAb, qu'en cas de reconstruction, les toitures terrasses à l'identique sont admises. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions contiguës.

d) Souches de cheminée

- Il y est conseillé de les faire sortir le plus près possible du faîtage, pour éviter les hauteurs de souches trop grandes

e) Revêtement

La rédaction de ce paragraphe est simplifiée, la Commune a souhaité exercer un droit de regard sur les couleurs des matériaux utilisés

- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé (et non plus imposé) de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon, pour tenir compte de l'évolution des techniques en la matière
- Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale annexée au PLU, Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

f) Percement

La rédaction de cet article est reformulée pour en faciliter la compréhension, les termes proportion verticale ou horizontale sont abandonnés et remplacés par la phrase précisant simplement que les ouvertures devront être plus hautes que large, et qu'il peut être admis une proportion différente dans le cas de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

Il est ajouté le paragraphe suivant intitulé

h) Panneaux photovoltaïques pour tenir compte des évolutions des sources d'énergie.

Nonobstant les dispositions visées aux paragraphes a, b ci-dessus les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis. Les panneaux photovoltaïques seront implantés de la façon la plus discrète possible, leur localisation devra recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

i) Clôtures

Ce paragraphe est complété pour des raisons d'esthétique et de sécurité, de la façon suivante : (en noir le texte approuvé le 1 avril 2010, en rouge les compléments)

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.

Leur hauteur maximum admise est de 1, 80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.

Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'un maximum de 1,80 m composant la clôture, pourra être implanté.

Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées en annexe au présent règlement.

Pour faciliter la compréhension du règlement l'article UA11 fait une distinction entre j) coffrets de branchement et boîtes aux lettres dont le paragraphe reste inchangé et k) Climatiseurs et capteurs paraboliques

k) Climatiseurs et capteurs paraboliques

Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible, sauf impossibilité technique démontrée.

Il est enfin ajouté à l'article UA 11 pour des motifs d'esthétique, un paragraphe l) intitulé :

l) Murs de soutènement

La façade des murs de soutènement ne pourra en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé, sauf contrainte technique majeure.

La tenue des terres amont pourra si nécessaire être assurée par un mur ou des murs de soutènement édifiés en retrait les uns par rapport aux autres espacés de 2 mètres minimum de façade à façade, les espaces entre mur devront être plantés de manière à casser la vision minérale des façades de murs.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

Dans les dispositions particulières aux secteurs UAa, UAb, UAc :

il est exigé dans les secteurs UAa, UAb et UAc pour faciliter le stationnement :

- 2 places par logement de plus de 3 pièces. Au lieu de 1,5
- 1 place pour 40 m2 de locaux autres que l'habitation. (hôtel, commerce ...)

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans cet article le mot secteur doit être remplacé par le mot zone.

Par ailleurs l'article précise les types de constructions admis dans les secteurs UAa et UAb

Non réglementé dans la zone UA et non dans le secteur UA.

Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAb :

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés, les bassins ou les ouvrages d'agrément, ainsi que les escaliers y sont admis à condition d'être discrets, pour des raisons d'esthétique
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente.

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Aux articles 14 du règlement les termes SHON surface hors œuvre nette ou SHOB surface hors œuvre brute ont été remplacés par les termes surface de plancher, en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012.

Les dispositions particulières aux secteurs UAa et UAb sont modifiées pour tenir compte de l'épuisement des droits de construire autorisés à l'origine.

Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAb :

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, était fixé à 10 680 m².

Il correspondait à celui autorisé par la ZAC de l'extension du village du 12/09/1986

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1^{er} 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 :

- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

En aucun cas la surface de plancher résiduelle ne pourra servir à construire de nouvelles constructions, elle vise à améliorer les constructions existantes.

TITRE 2 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

Il est complété concernant sa localisation du fait de l'intégration à la zone UB de l'ancienne zone UF qui disparaît car ayant les mêmes caractéristiques

Ainsi la zone UB se situe également à l'ouest et en bordure de la RD n° 559, quartier Longagne (Ex zone UF).

Par ailleurs le caractère de la zone précise ses destinations. en conformité avec les dispositions des articles UB1 et UB2.

Il s'agit d'une zone destinée principalement à de l'habitat résidentiel, elle comprend déjà des commerces, des établissements hôteliers et de l'hébergement touristique locatif.

Le quartier Longagne bénéficie de la proximité de commerces et d'établissements publics.

Elle comprend par ailleurs un secteur UBa situé au quartier dit de La Foux. Il s'agit principalement d'un secteur de commerces, d'équipements et de services, où sont admis les logements de fonction ainsi que les locaux de surveillance et de gardiennage.

Il est ajouté conformément aux dispositions de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme que :

Dans cette zone le COS est majoré de 50 % pour les parts de programmes affectés à des logements sociaux, conformément à la Délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009.

Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012. En revanche le sont, les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.

Sont interdits les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A et la RD n° 559 (sauf en secteur UBa), afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante : (voir ajouts en rouge)

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UB 2. (Alinéa inchangé)
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- les bâtiments à usage principal de garages ou de parking
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A et la RD n° 559 (sauf en secteur UBa), afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

Article UB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

La destination de la zone ayant été précisée dans le caractère de la zone il est ajouté le 1^{er} paragraphe suivant :

Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UB et du secteur UBa.

Par ailleurs conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat les lotissements ne sont plus interdits, la première phrase de l'article a été supprimée, d'autant que les raisons faisaient double emploi avec les dispositions de l'article UB4 - 2 concernant l'assainissement.

Nouvel alinéa : Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans cet alinéa, il n'est plus fait référence à l'article R 442-2 - c qui ne traite plus des affouillements et exhaussements de sol.

Dans le secteur UBa :

Les occupations et utilisations du sol continues d'être admises en secteur UBa sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au dossier de PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et Voirie

1. Accès

En raison de l'intégration de la zone UF dans la zone UB qui borde désormais la RD 559, il ajouté dans cet article : Concernant les accès des constructions, que la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation, peut être imposée notamment en bordure de la RD98a, **ainsi qu'en bordure de la RD n° 559.**

2. Voirie

Il est précisé que pour des raisons de sécurité la largeur d'emprise de la plate-forme devra avoir un minimum de 4 mètres.

- 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.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres articles, il est ajouté le § 4 suivant :

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Désormais cet article est règlementé pour des raisons de protection, compte tenu de la sensibilité paysagère du caractère collinaire de la zone située en façade littorale, dans l'intérêt paysager de la zone et ce conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12°. Afin que domine le caractère végétal, cet article est par suite rédigé de la façon suivante :

A compter de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU :

- 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 m².
- Par propriété, le nombre maximum de ces constructions est limité à autant de fois la surface minimale de 1200 m², contenue dans la dite propriété.
- 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 m².

Pour les terrains existants avant la date d'approbation de la modification N°2 du PLU et ayant une superficie inférieure à 1200 m² :

- Une seule construction (non comprises les piscines et les annexes) sera autorisée.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies **ouvertes à la circulation publique**

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

Pour être conforme avec l'intitulé de l'article, l'alinéa suivant est complété :

- 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes **ouvertes à la circulation publique** à modifier ou à créer. La règle de recul de 10mètres par rapport à l'axe a été supprimée car difficilement appréciable compte tenu de l'irrégularité des largeurs d'emprises.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 1999.**

- 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.
- Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU.

Par ailleurs pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux voies et supprimer le caractère dérogatoire qui s'appliquait aux ensembles d'habitations et lotissements nouveaux, l'article UB6 précise désormais les conditions dans lesquelles des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe 1 qui précède peuvent être admises. La suite de l'article est par suite, remplacée de la façon suivante :

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement, à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens », les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le premier § le terme bâtiment est remplacé par le terme **construction** plus adéquat, de ce fait la phrase est légèrement adaptée sur la forme, sans conséquence de fond sur la règle.

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.

Pour les mêmes raisons qu'à l'article UB6 précédent le § 2 est complété, Il y est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009. Les conditions de recevabilité des dérogations sont précisées**

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.
- Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU.

Par ailleurs pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux limites séparatives et supprimer le caractère dérogatoire qui s'appliquait aux ensembles d'habitations et lotissements nouveaux, l'article UB7 précise désormais les conditions dans lesquelles des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe 1 qui précède peuvent être admises. La suite de l'article est par suite, remplacée de la façon suivante :

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au paragraphe 1 le terme bâtiment est remplacé par le terme **constructions**.

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point **d'une construction** au point le plus proche d'une autre **construction**, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la **construction** la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure **à 8 mètres, et à 4 mètres pour les annexes**.

Pour les mêmes raisons qu'aux articles UB6 et UB7 précédents :

- **Toutefois** des implantations différentes peuvent être admises **à l'intérieur d'une même propriété** :
- En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;
- Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU ;
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UB 9 – Emprise au sol

Pour aller dans le sens du Grenelle de l'Environnement, favoriser plus de confort urbain conformément aux demandes des pétitionnaires et une utilisation rationnelle de l'espace, l'emprise au sol des constructions passe de 20 à 25 % quel que soit la procédure d'autorisation utilisée.

L'article UB 9 est par suite rédigé de la façon suivante :

1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 25 % de la surface du terrain ;

Sont exclues de l'emprise au sol :

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.

Dispositions particulières au secteur UBa :

Pour les mêmes raisons que précédemment, l'emprise au sol des constructions est au maximum égale à 35 % de la surface du terrain, au lieu de 30 %.

Le reste de l'article est modifié de la façon suivante (modifications en rouge)

2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :

- 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.
- 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.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage collinaire de la zone UB, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré ci-après au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Ce paragraphe est par suite rédigé de la façon suivante :

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.

2. Hauteur absolue

Le 2^{ème} alinéa du b) est modifié pour lever toute ambiguïté sur l'objet de la demande et sur l'interprétation du caractère légal de la construction existante.

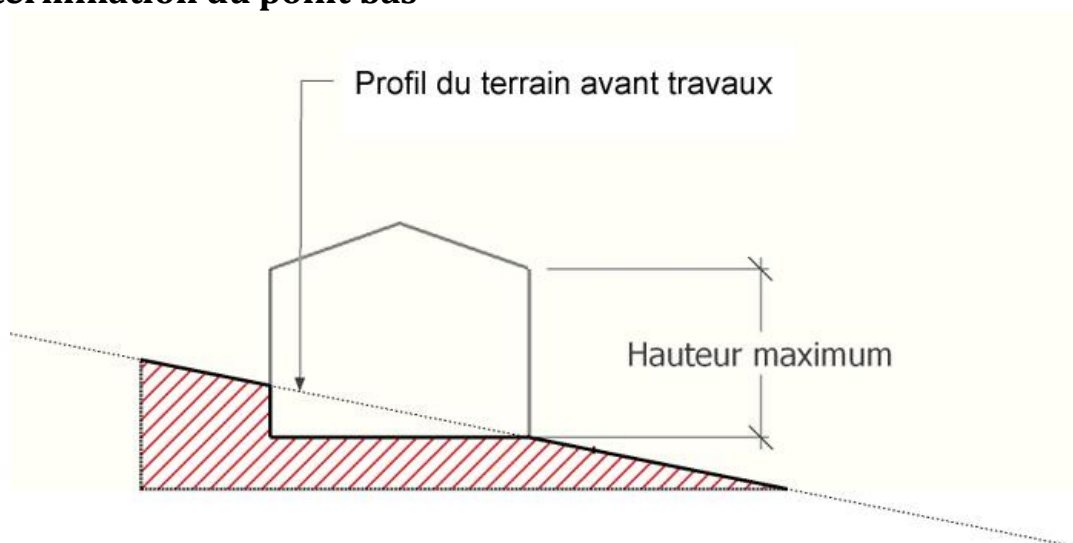
Celui-ci précise désormais que toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les restaurations, changement de destination ou aménagements de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

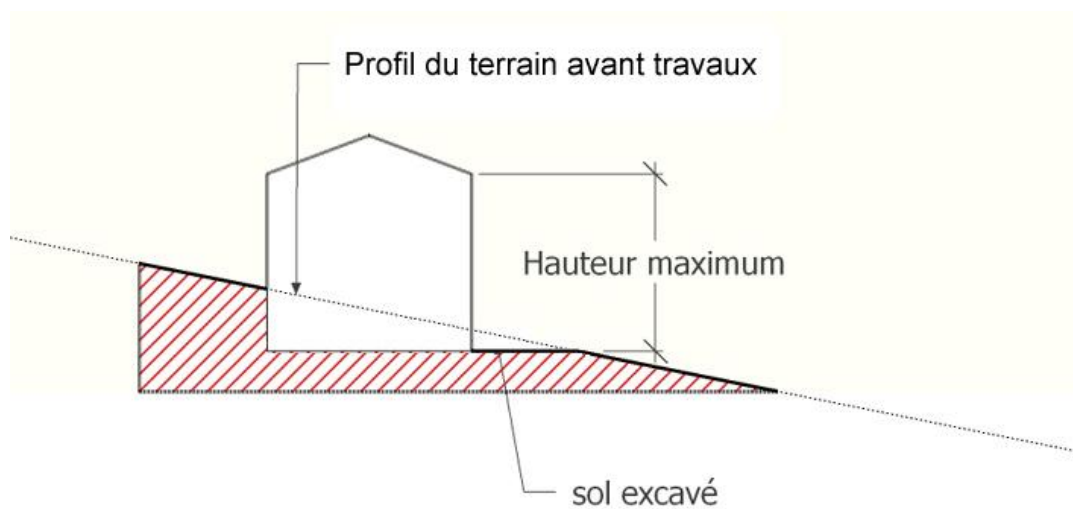
Les dispositions particulières au secteur UBa sont supprimées en raison de la discordance de proportion entre la hauteur d'un niveau et celle de 6,50 mètres citée dans le règlement approuvé le 18 juin 2009. La hauteur habituelle d'un niveau se situant plutôt entre 2,50 mètres et 3,50 mètres.

Figurent aux pages suivantes du règlement sous forme de croquis explicatifs, les descriptions graphiques des conditions de mesure des hauteurs. Ces croquis identiques à ceux insérés dans les autres zones ne seront pas dupliqués, dans le présent rapport, dans les justifications des autres zones.

Détermination du point bas

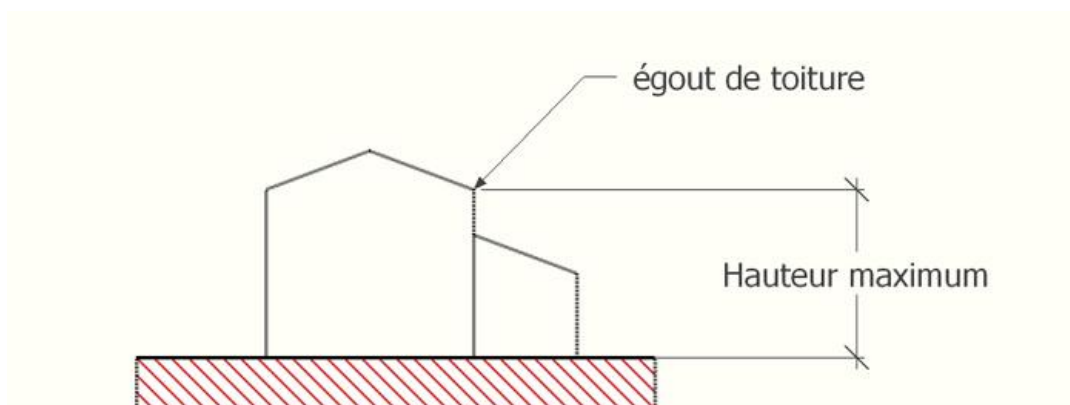


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

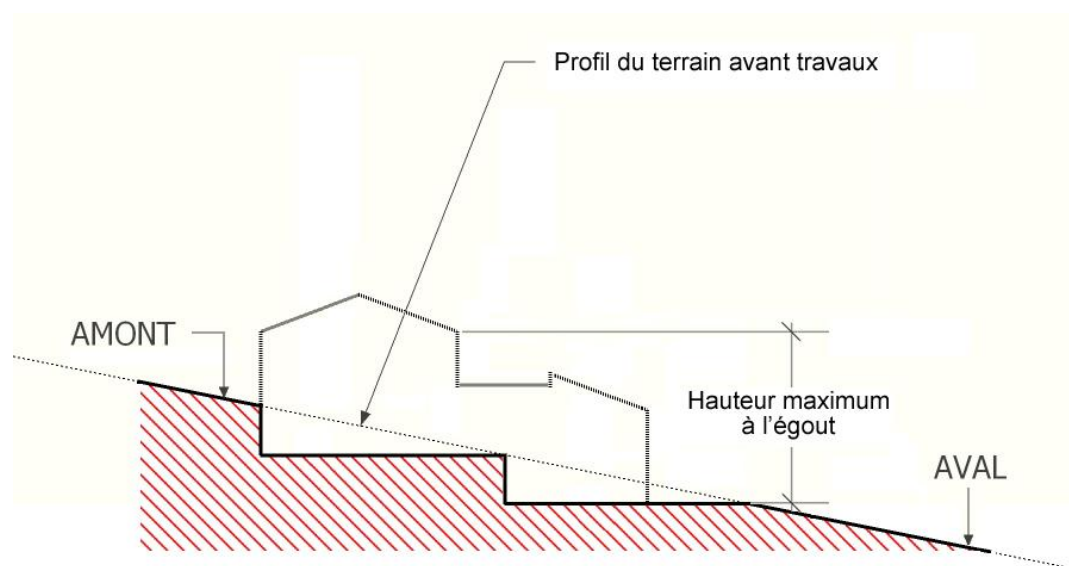


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

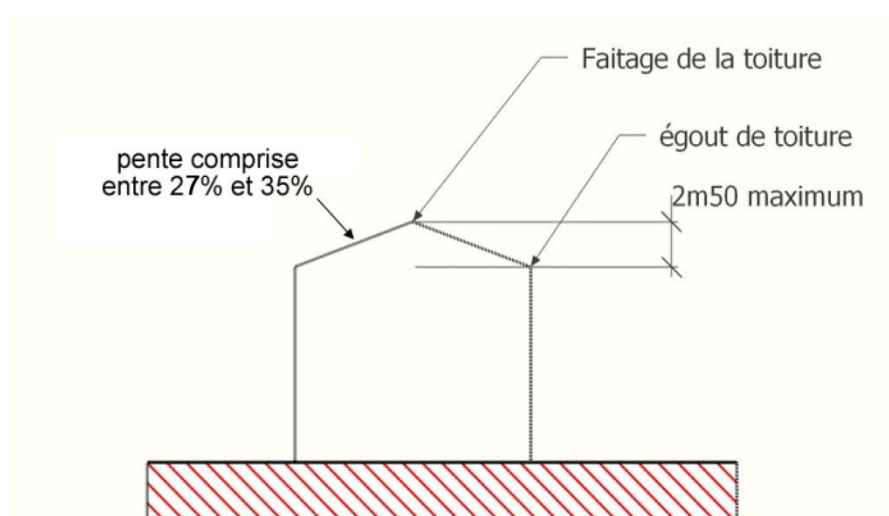


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

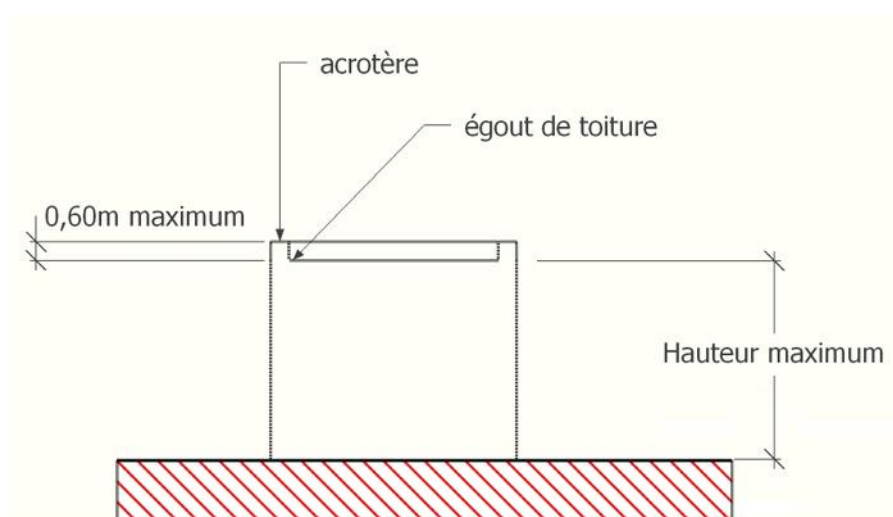


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

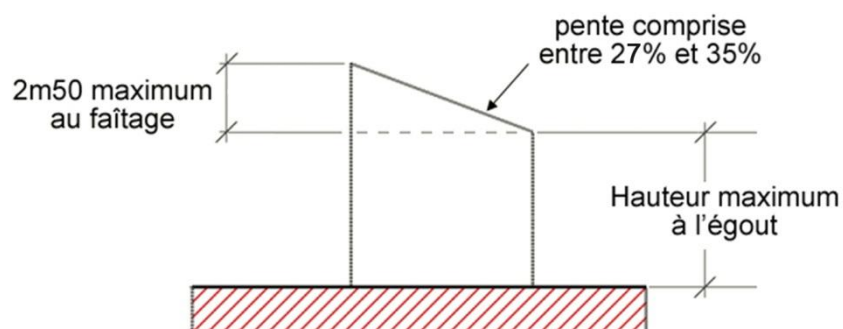
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



Cas d'une construction avec une toiture à pentes



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse



Cas d'une construction avec une toiture en appenti

Aménagements de sol (Affouillement - remblais - murs de soutènement)

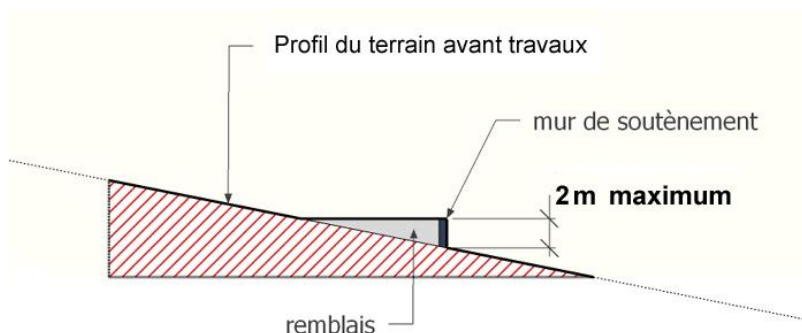


Schéma d'un mur de soutènement simple

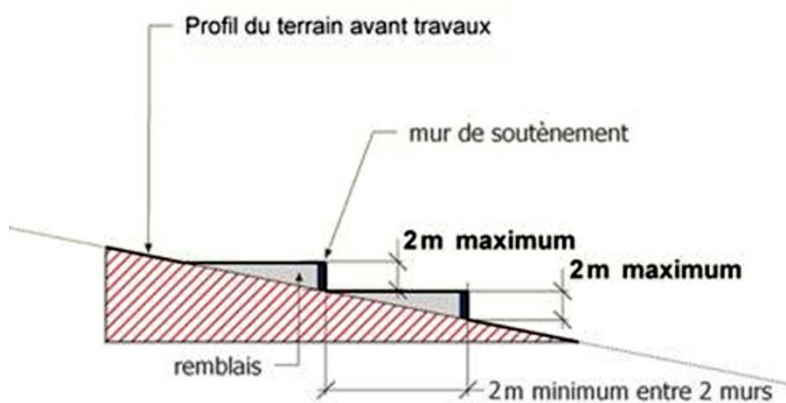


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

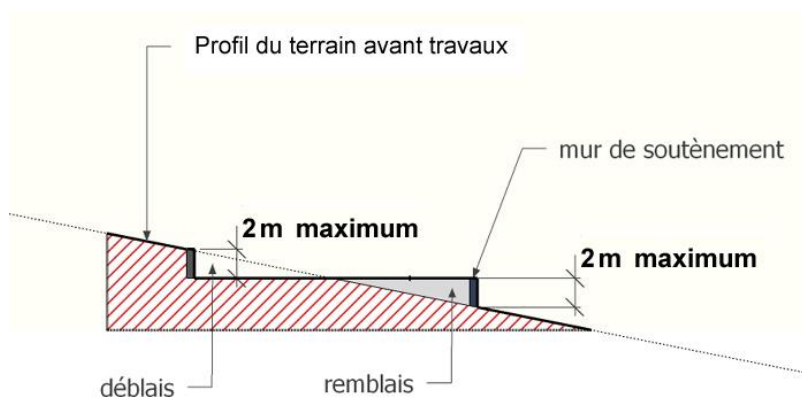


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article UB 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures **et toits terrasses**
- b) Façades **et revêtement**
- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) Enseignes,
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article UB 11 du règlement modifié.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

Pour améliorer les conditions de stationnement et tenir compte des dysfonctionnements constatés lors de la mise en œuvre du PLU les normes de stationnement sont modifiées et augmentées

Le § 2 est par suite modifié de la façon suivante.

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : **2 places** de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur des lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- **Pour les ensembles de logements locatifs sociaux : 1,5 place par logement.**
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations **comprenant un minimum de 5 unités d'habitation** et non logements : 1 aire de stationnement visiteur par 5 logements. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

Par ailleurs le terme SHON est remplacé par le terme **surface de plancher** qui se substitue à la SHON et la SHOB depuis le 1^{er} mars 2012.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Le 1^{er} alinéa précise qu'il s'agit d'Espaces Boisés **Classés**.

Le 2^{ème} alinéa précise la manière de calculer le nombre d'arbres à planter en tenant compte des arbres existants.

- Les espaces boisés **classés** figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 40 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. **Leur nombre doit être calculé sur la base de 40% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.**

Enfin pour des raisons d'ordre esthétique il est ajouté les deux alinéas suivants :

- **Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.**
- **Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.**

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le terme SHON est remplacé par **surface de plancher** depuis le 1^{er} mars 2012. De ce fait le rapport SHON/SHOB disparaît du règlement.

Pour une bonne insertion du bâti dans le site, il est précisé la surface de plancher à ne pas dépasser pour les constructions individuelles à usage d'habitation y compris avec leurs annexes. Cette disposition clarifie par ailleurs les modalités d'application du COS qui ne s'applique pas uniquement aux constructions individuelles.

L'article UB 14 est par suite rédigé de la façon suivante :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.
- La surface de plancher par construction individuelle à usage habitation est limité à 500 m² maximum.
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 pour les hôtels.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les bâtiments publics scolaires, ouvrages publics et installations d'intérêt général des collectivités et services public.

Les dispositions particulières au secteur UBa restent inchangées :

Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,30.

Le rapport SHON/SHOB est supprimé depuis le 1^{er} mars 2012, leur références disparaissent du règlement.

Il est ajouté à l'article en application des dispositions législatives en vigueur que :

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-11, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits de construire résultant de l'application du COS 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.

Dans la zone UB le COS est majoré de 50 % pour les parts de programme affectées à des logements sociaux, suivant Délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012, en conformité avec l'article L 127-1 du code de l'urbanisme.

TITRE 2 - CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

Compte tenu des occupations déjà existantes dans la zone, le caractère de celle-ci est modifié de la façon suivante :

Il s'agit d'une zone destinée principalement à de l'habitat résidentiel, elle comprend déjà des commerces, des établissements hôteliers et de l'hébergement touristique locatif.

Le caractère du secteur UCa est rectifié dans sa localisation et complété pour sauvegarder le patrimoine bâti existant et pour rendre plus confortables et plus économes en énergie les constructions existantes. Les rectifications ou compléments figurent en rouge dans le texte qui suit.

Elle comprend un secteur UCa situé au **nord** du quartier Longagne, et non au sud.

Il s'agit d'un secteur destiné à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé où seuls sont autorisées la restauration, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, ainsi que la fermeture des loggias et terrasses couvertes existantes légalement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009.

- Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012,

. En revanche le sont, les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement. Sont interdits les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A et la RD n° 559 afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UC 2.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- **les bâtiments à usage principal de garages ou de parking**
- **Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A et la RD n° 559 afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.**
- Les habitations légères de loisirs, **et les résidences mobiles de loisir**, le stationnement de caravanes, **le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.**
- **L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.**
- **Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.**
- Les carrières.

Article UC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Le premier alinéa est supprimé car il fait doublon avec l'article UC4 et que par ailleurs les lotissements, les groupes d'habitations ne peuvent pas être interdits, il est remplacé par l'alinéa suivant en caractère rouge :

- **Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UC et du secteur UCa.**
- **Nouvel alinéa : Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.**

Dans cet alinéa, il n'est plus fait référence à l'article R 442-2 – c qui ne traite plus des affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et Voirie

1. Accès

Il est mentionné au 3^{ème} alinéa la RD n° 559 qui avait été omise et qui passe en bordure de cette zone.

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD98a et de la RD n° 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Il est précisé que pour des raisons de sécurité la largeur d'emprise de la plate-forme devra avoir un minimum de 4 mètres.

- 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.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

La desserte en électricité des constructions devra s'effectuer par des réseaux de capacité suffisante, il est par suite complété par la phrase suivante :

Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour une harmonisation des règles avec celles des articles 4 des autres zones, il est ajouté le § 4 suivant :

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Désormais cet article est règlementé pour des raisons de protection, compte tenu de la sensibilité paysagère du caractère collinaire de la zone située en façade littorale, dans l'intérêt paysager de la zone et ce conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12°. Afin que domine le caractère végétal, cet article est par suite rédigé de la façon suivante :

A compter de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU :

- 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 m².
- Par propriété, le nombre maximum de ces constructions est limité à autant de fois la surface minimale de 1200 m², contenue dans la dite propriété.
- 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 m².

Pour les terrains existants avant la date d'approbation de la modification N°2 du PLU et ayant une superficie inférieure à 1200 m² :

- Une seule construction (non comprises les piscines et les annexes) sera autorisée.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009.

La règle de recul de 10 mètres par rapport à l'axe a été supprimée car difficilement appréciable compte tenu de l'irrégularité des largeurs d'emprises.

En conséquence, pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux voies et pour être conforme avec l'intitulé de l'article, l'alinéa suivant est complété de la façon suivante :

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de l'axe de la RD98a et de la RD559,
 - 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.
- Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU.

Par ailleurs pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux voies et supprimer le caractère dérogatoire qui s'appliquait aux ensembles d'habitations et lotissements nouveaux, l'article UC6 précise désormais les conditions dans lesquelles des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe 1 qui précède peuvent être admises. La suite de l'article est en conséquence remplacée de la façon suivante :

- **Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.**
- **Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique**
- **A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modifications ont les mêmes raisons que celles développées à l'article UC6 précédent

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.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009.

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables,
- Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU.

Par ailleurs pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux limites séparatives et supprimer le caractère dérogatoire qui s'appliquait aux ensembles d'habitations et lotissements nouveaux, l'article UC7 précise désormais les conditions dans lesquelles des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe 1 qui précède peuvent être admises. La suite de l'article est en conséquence remplacée de la façon suivante.

- **Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.**
- **Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.**
- **A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement, à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens », les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au paragraphe 1 le terme bâtiment est remplacé par le terme **construction**. Pour favoriser l'intégration paysagère des constructions, celles-ci devront respecter entre elles une distance de 8 mètres minimum, et de 4 mètres avec leurs annexes.

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point **d'une construction** au point le plus proche d'une autre **construction**, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la **construction** la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure **à 8 mètres, et à 4 mètres pour les annexes.**

Pour les mêmes raisons qu'aux articles UC6 et UC7 précédents, le reste de l'article est rédigé de la façon suivante :

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises **à l'intérieur d'une même propriété :**

- En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;

- Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées** existantes antérieurement au **18 juin 2009** date d'approbation du PLU ;
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au **18 juin 2009**, date d'approbation du PLU, **pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.**
- **Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.**
- **Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

Les dispositions particulières au secteur UCa sont inchangées

Article UC 9 – Emprise au sol

Pour aller dans le sens des principes du Grenelle de l'Environnement, favoriser plus de confort urbain conformément aux demandes des pétitionnaires et une utilisation rationnelle de l'espace, l'emprise au sol des constructions passe de 15 % à 20 % quel que soit la procédure d'autorisation utilisée.
L'article UC 9 est par suite rédigé de la façon suivante

1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à **20 %** de la surface du terrain ;

Sont exclues de l'emprise au sol :

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.

2. **Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :** Ce paragraphe est complété pour préciser que des emprises différentes peuvent être admises pour les changements de destination et dans tous les cas à condition que les constructions soient légalement autorisées. Enfin la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009 servant de référence y est mentionnée.

- 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.
- 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.

ARTICLE UC 10 - Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage collinaires, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Le premier alinéa est complété afin de mieux apprécier le respect des règles de hauteur.

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, **pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.**

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (**hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée**) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, **qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.**

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Par ailleurs, pour des raisons d'esthétique et afin de minimiser l'impact du bâti dans le paysage il est inséré le § suivant :

- **En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.**

2. Hauteur absolue

Le 2^{ème} alinéa du b) est modifié pour lever toute ambiguïté sur l'interprétation du caractère légal du bâtiment existant.

Celui-ci précise désormais que toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les restaurations, **changement de destination ou aménagements de constructions, légalement autorisés, existants antérieurement au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faitage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

Par souci d'une harmonisation dans l'interprétation des règles de hauteur, les descriptions graphiques des conditions de mesure des hauteurs sont identiques à celles de l'article UB 10, elles figurent dans le règlement modifié.

Article UC 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures **et toits terrasses**
- b) Façades **et revêtement**
- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) **Enseignes,**
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se reporter à la lecture de l'article UC 11 du règlement modifié.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

Pour améliorer les conditions de stationnement, mieux prendre en compte les besoins en rapport avec la destination des constructions, et tenir compte des dysfonctionnements constatés lors de la mise en œuvre du PLU les normes de stationnement sont à la fois précisées, modifiées et augmentées

Par ailleurs le terme SHON est remplacé par le terme **surface de plancher** qui se substitue à la SHON et la SHOB depuis le 1^{er} mars 2012.

Le § 2 est par suite modifié de la façon suivante :

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : **2 places** de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur des lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- **Pour les ensembles de logements sociaux : 1,5 place par logement.**
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations **comportant un minimum de 5 unités d'habitation** : 1 aire de stationnement visiteur par 5 logements. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² de **surface de plancher**.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel et 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² **de surface de plancher** pour le stationnement du personnel (déduction faite de la **surface de plancher** occupée par les chambres).
- Pour les autres entreprises commerciales :
Il sera aménagé :
 - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle.
 - Pour les commerces alimentaires dont la surface de vente est inférieure à 2500 m² : 12 places / 100 m² de surface de plancher ou bien 19 places pour 100 m² de surface de vente.
 - Pour les commerces, autres qu'alimentaires ou spécialisés, et services : 4 à 7 places / 100 m² de surface de plancher ou 6 à 10 places / 100 m² de surface de vente.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Le 1^{er} alinéa précise qu'il s'agit d'Espaces Boisés **Classés**.

Le 2^{ème} alinéa réduit de 50 à 40% l'emprise minimale des espaces verts et plantés pour améliorer les commodités aux abords des constructions, il précise la manière de calculer le nombre d'arbres à planter en tenant compte des arbres existants.

-
- Les espaces boisés **classés** figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- **40 %** de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. **Leur nombre doit être calculé sur la base de 40% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.**

Enfin pour des raisons d'ordre esthétique il est ajouté les deux alinéas suivants :

- Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Le premier alinéa est modifié pour une clarification de l'interprétation de l'application du COS et dans le but d'une bonne insertion du bâti dans le site. Ce premier alinéa est transformé en deux alinéas rédigés de la façon suivante :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15. **(inchangé)**
- **La surface de plancher par construction individuelle à usage habitation est limité à 500 m² maximum.**

Les deux alinéas suivants restent inchangés.

Seules les dispositions particulières au secteur UCa sont modifiées et complétées

Elles concernent le terme surface de plancher en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012 et la date d'approbation du PLU.

La nouvelle rédaction précise que du fait que

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, était fixé à 5 107 m².

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1^{er} 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 :

- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

En aucun cas la surface de plancher résiduelle ne pourra servir à construire de nouvelles constructions, elle vise à améliorer les constructions existantes.

Le rapport SHON/SHOB est supprimé depuis le 1^{er} mars 2012.

TITRE 2 - CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone UD : Inchangé.

Pour mémoire cette zone est destinée à un pôle technologique en vue de la reconversion du site de l'ancienne usine de torpille.

Elle comprend un secteur UDa situé à l'est de la zone UD.

Ce secteur est destiné aux activités de casernement de gendarmerie y compris les logements des militaires et de leurs familles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et règlementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009.

Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012. En revanche le sont, les constructions à usage agricole.

Sont interdits les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98a afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de cette route départementale.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

- Les constructions à usage agricole.
- les bâtiments à usage principal de garages ou de parking.
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de la RD n° 98A.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.

Article UD 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

La destination de la zone ayant été précisée dans le caractère de la zone, il est inséré à cet article l'alinéa suivant :

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UD et du secteur UDa.

Nouvel alinéa : Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans cet alinéa, il n'est plus fait référence à l'article R 442-2 – c, lequel ne traite plus des affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – Accès et Voirie

1. Accès

Paragraphe inchangé

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité cet article est complété par les trois alinéas suivants :

- 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.
- 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.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UD 4 – Desserte par les réseaux Inchangé,

Sauf pour le § Réseaux divers où la phrase suivante est ajoutée afin de tenir compte de la capacité des réseaux de desserte en électricité :

Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains **Inchangé**

Article UD 6 – Implantation des constructions par **rapport aux voies ouvertes à la circulation publique**

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme. Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009**.

La règle de recul de 10 mètres par rapport à l'axe a été supprimée car difficilement appréciable compte tenu de l'irrégularité des largeurs d'emprises.

En conséquence, pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux voies et pour être conforme avec l'intitulé de l'article, celui-ci est complété en rouge de la façon suivante :

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes **ouvertes à la circulation publique** à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009**.
 - **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.**
 - Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU.

Par ailleurs pour supprimer le caractère dérogatoire qui s'appliquait aux ensembles d'habitations et lotissements nouveaux, l'article UD6 précise désormais les conditions dans lesquelles des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe 1 qui précède peuvent être admises. La suite de l'article est par suite, remplacée de la façon suivante :

- **Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.**
- **Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique**
- **A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

Dispositions particulières au secteur UDa : **Inchangé**

Article UD 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

Cet article est complété pour les mêmes raisons que celles développées à l'article UD6 précédent

Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009**.

Cet article est par suite rédigé de la façon suivante :

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.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - **A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions règlementaires opposables,**
 - Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées** existantes antérieurement **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU ;

Par ailleurs pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux limites séparatives et supprimer le caractère dérogatoire qui s'appliquait aux ensembles d'habitations et lotissements nouveaux, l'article UD7 précise désormais les conditions dans lesquelles des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe 1 qui précède peuvent être admises. La suite de l'article est en conséquence remplacée de la façon suivante.

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au paragraphe 1 le terme bâtiment est remplacé par le terme **construction**. Pour favoriser l'intégration paysagère des constructions, celles-ci devront respecter entre elles une distance de 8 mètres minimum, et de 4 mètres avec leurs annexes.

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une **construction** au point le plus proche d'une autre **construction**, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la **construction** la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **8 mètres, et à 4 mètres pour les annexes**.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises **à l'intérieur d'une même propriété** :
 - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;
 - Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées** existantes antérieurement au **18 juin 2009** date d'approbation du PLU ;
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au **18 juin 2009**, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Les dispositions particulières au secteur UDa sont inchangées

Article UD 9 – Emprise au sol **Inchangé**

Article UD 10 – Hauteur des Constructions

1. Conditions de mesure

Pour des raisons d'esthétique, dans un souci de bonne insertion dans le site, ainsi que pour améliorer la compréhension des conditions de mesure, et tenir compte de la destination de la zone, l'article UD 10 est complété en rouge de la façon suivante :

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, **pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après**.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (**hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée**) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, **qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse**.

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

- En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 10 mètres hors sol à l'égout des couvertures et 3 niveaux hors sol.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée **dans les cas suivants** pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones :

- Pour les restaurations ou aménagements de bâtiments achevés, ayant une existence légale, à usage d'habitation, existants antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...), **Paragraphe inchangé.**

Par souci d'une harmonisation dans l'interprétation des règles de hauteur, les descriptions graphiques des conditions de mesure des hauteurs sont identiques à celles de l'article UB 10, elles figurent dans le règlement modifié.

Article UD 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures et toits terrasses
- b) Façades et revêtement
- c) Panneaux photovoltaïque et paraboles
- d) Les clôtures,
- e) Enseignes,
- f) Climatiseurs, coffrets de branchement, boîtes aux lettres
- g) Murs de soutènement
- h) Portails ...).

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article UD 11 du règlement modifié.

Article UD 12 – Stationnement des véhicules **Inchangé**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

Cet article est complété par deux alinéas, le premier pour rappeler les obligations en cas d'espace boisé classé, le second pour des raisons d'esthétique afin de masquer les éventuels dépôts de carburant, notamment depuis la RD 98A. Cet article est par suite rédigé comme suit :

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés dans la mesure où cela ne compromet pas les impératifs liés au caractère de la zone.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

Dispositions particulières au secteur UDa : **Inchangé**

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 – Coefficient d'occupation des sols **Article inchangé**

TITRE 2 - CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Les équipements admis sont précisés concernant **déchetterie et ateliers municipaux**, en revanche le projet de cimetière est supprimé.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009.

Pour tenir compte de la destination de la zone et du rôle de service de proximité, qu'elle joue au regard du voisinage, y sont désormais interdites les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.

Sont interdits également les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 559 afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de la route départementale, en revanche sur le reste de la zone pour favoriser l'animation de la vie urbaine les activités de commerces et services, n'y sont plus interdites.

Tenant compte des compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, l'article est par suite complété en rouge et rédigé de la façon suivante :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.
- Les abris à caractère précaire, quelles qu'en soient leur nature ou leur destination.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- **Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.**
- **Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 559, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de la RD n° 559.**
- Les habitations légères de loisirs, **et les résidences mobiles de loisir**, le stationnement de caravanes, **le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.**
- **L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.**
- **Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.**
- Les carrières.

Article UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Le premier alinéa concernant le PPR inondation est supprimé, celui-ci s'applique uniquement sur le secteur UEi.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises.

L'alinéa suivant est remplacé par le texte suivant pour être plus conforme au caractère de la zone.

- **Les constructions destinées à recevoir des équipements publics, des bâtiments publics et des installations d'intérêt général, conformément au caractère de la zone.**

L'alinéa suivant, ne fait plus référence à l'article R 442-2 – c du code de l'urbanisme, qui ne traite plus des affouillements et exhaussements de sol.

A cet article est par suite ajoutée la phrase suivante,

- **Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.**

De plus sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à conditions **qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un service public.**

Le reste de l'article UE 2 est inchangé, à l'exception du secteur UEi pour lequel la dernière phrase est supprimée car le vallon du Bourrian a été recalibré depuis la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009.

L'article UE2 est en conséquence rédigé de la façon suivante :

- **Les constructions destinées à recevoir des équipements publics, des bâtiments publics et des installations d'intérêt général, conformément au caractère de la zone.**
- **Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- **qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un service public ;**
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation pour le chauffage ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.

Dispositions particulières aux secteurs UEi :

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et Voirie

1. Accès

Pour des raisons de sécurité il est ajouté l'alinéa suivant :

- **La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.**

2. Voirie

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres articles 3 des zones du PLU, cet article est complété de la façon suivante pour des motifs de sécurité :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- **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.**
- **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.**
- **Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.**

Article UE 4 – Desserte par les réseaux Inchangé

Sauf pour le § Réseaux divers où la phrase suivante est ajoutée afin de tenir compte de la capacité des réseaux de desserte en électricité :

Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Inchangé

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme. Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009.**

La règle de recul de 10 mètres par rapport à l'axe a été supprimée car difficilement appréciable dans son application, compte tenu de l'irrégularité des largeurs d'emprises.

En conséquence, pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux voies et pour être conforme avec l'intitulé de l'article, celui-ci est complété en rouge de la façon suivante :

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes **ouvertes à la circulation publique** à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009.**

- Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU.

Par ailleurs pour supprimer le caractère dérogatoire qui s'appliquait aux ensembles d'habitations et lotissements nouveaux, l'article UD6 précise désormais les conditions dans lesquelles des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe 1 qui précède peuvent être admises. La suite de l'article est par suite, remplacée de la façon suivante :

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UE 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

Cet article est complété et reformulé pour les mêmes raisons que celles développées à l'article UE 6 précédent. Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009**. Cet article est par suite rédigé de la façon suivante :

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.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables,
 - Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.
 - A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est complété et reformulé, pour harmoniser ses règles avec celles des autres articles 8 des zones du règlement. Cet article est par suite rédigé de la façon suivante :

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres, et à 4 mètres pour les annexes.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété :
 - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;
 - Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement, de constructions **légalement autorisées** existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU.
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UE 9 – Emprise au sol **Inchangé**

Article UE 10 – Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Pour des raisons d'esthétique, dans un souci de bonne insertion des constructions dans le site, ainsi que pour améliorer la compréhension des conditions de mesure, et tenir compte de la destination de la zone, l'article UD 10 est complété en rouge de la façon suivante :

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage collinaires, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré ci-après au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Le § 1 de l'article est complété par suite en police de couleur rouge de la façon suivante.

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, **pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.**

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (**hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée**) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, **qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.**

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

Par ailleurs, pour des raisons d'esthétique et afin de minimiser l'impact du bâti dans le paysage il est inséré le § suivant :

- **En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.**

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 7 mètres hors sol à l'égout des couvertures
- 2 niveaux hors du sol

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres (3 niveaux hors sol maximum).

Le 2^{ème} alinéa du b) est modifié pour lever toute ambiguïté sur l'interprétation du caractère légal du bâtiment existant. Celui-ci précise désormais que toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- **Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.**

Par souci d'une harmonisation dans l'interprétation des règles de hauteur, les descriptions graphiques des conditions de mesure des hauteurs sont identiques à celles de l'article UB 10, elles figurent dans le règlement modifié.

Article UE 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de

la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures **et toits terrasses**
- b) **Façades et revêtement**
- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) **Enseignes,**
- f) **Climatiseurs, coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article UE 11 du règlement modifié.

Article UE 12 – Stationnement des véhicules

Le § 2 est modifié, sa première phrase est supprimée, car les plantations sur les aires de stationnement sont réglementées à l'article UE 13.

Pour les constructions à usage d'habitation le ratio passe de 1,5 à 2 places pour des raisons d'accessibilité et pour pallier au manque de places constaté.

Le § 2 de l'article est par suite rédigé comme suit :

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : **2 places** de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les établissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe ; il doit être prévu également 1 aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Cet article est complété pour rappeler les obligations en cas d'espace boisé classé. Il précise la base sur laquelle doit être calculé le nombre d'arbres à planter. Enfin pour des raisons d'esthétique dans le but de masquer les éventuels dépôts de carburant, notamment depuis la RD 559, et pour harmoniser les règles avec celles des autres zones, cet article est par suite rédigé comme suit :

- **Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.**
- **20 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. Leur nombre doit être calculé sur la base de 20% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.**
- Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de recul, doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.
- **Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.**
- **Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.**
- **En bordure de la RD 559, pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des obstacles ou merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.**
- **Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.**
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.
- Il doit être planté tout autour de chaque parcelle, sauf le cas échéant en bordure des voies de desserte principales, une haie d'arbres à feuillage persistant qui doit être suffisante pour dissimuler les installations industrielles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – Coefficient d'occupation des sols **Article Inchangé**

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF
ANCIEN CHAPITRE 6 SUPPRIME

Pour des raisons de simplification l'appellation UF est supprimée.

Cette zone est intégrée dans la zone UB, car elle présente les mêmes caractéristiques et des règles similaires.

Le document graphique est modifié en conséquence ainsi que les superficies des zones concernées dans le rapport de présentation.

TITRE 2 - CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone UG :

Inchangé, Seul le lieudit est précisé, il ne s'agit pas du lieudit Chapelle Saint Laurent, mais du lieudit Moulin d'eau.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat de type résidentiel.

Elle comprend deux secteurs :

- UGa situé au lieu-dit Caruby, au quartier Barbarie (en contrebas du village), au lieu-dit **Moulin d'eau** (le long de la RD 559) et au quartier de La Vernatelle (CCE Air France) ;
- UGb situé au quartier Bertaud.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UG 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009.

Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012. En revanche le sont, les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.

Sont interdits les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A, la RD n° 61 et la RD n° 559 afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de ces routes départementales.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- **les bâtiments à usage principal de garages ou de parking**
- **Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A, la RD n°61 et la RD n° 559, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.**
- Les habitations légères de loisirs, **et les résidences mobiles de loisir**, le stationnement de caravanes, **le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.**
- **L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.**
- **Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.**
- Les carrières.

Article UG 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Pour une meilleure prise en compte du caractère de la zone, le 1^{er} paragraphe est modifié de la façon suivante :

- **Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UG et des secteurs UGa et UGb.**

Un nouvel alinéa est inséré : **Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.** Dans cet alinéa, il n'est plus fait référence à l'article R 442-2 – c qui ne traite plus des affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 – Accès et Voirie

1. Accès_:

Pour des raisons de sécurité des usagers en bordure des Routes Départementales et d'harmonisation des règles cet article est complété.

Le 3^{ème} alinéa de cet article est complété par la référence aux RD n° 559, RD n° 98A et RD n° 61 qui bordent la zone UG.

Il est rédigé de la façon suivante :

- 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.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès **des constructions**, et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure **de la RD98a, de la RD n° 559 et de la RD n° 61.**
- **Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.**
- **La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.**
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Il est par ailleurs précisé également pour des raisons de sécurité que :

- 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.
- 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.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UG 4 – Desserte par les réseaux

Pour une harmonisation des règles avec celles des articles 4 des autres zones, il est ajouté le § 4 suivant :

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UG 5 – Caractéristiques des terrains

Nouvel article pour des raisons d'intérêt paysager :

Désormais cet article est réglementé pour des raisons de protection, compte tenu de la sensibilité paysagère du caractère collinaire de la zone située en façade littorale, dans l'intérêt paysager de la zone et ce conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12°. Afin que domine le caractère végétal, cet article est par suite rédigé de la façon suivante :

A compter de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU :

- 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 m².
- Par propriété, le nombre maximum de ces constructions est limité à autant de fois la surface minimale de 1200 m², contenue dans la dite propriété.
- 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 m².

Pour les terrains existants avant la date d'approbation de la modification N°2 du PLU et ayant une superficie inférieure à 1200 m² :

- Une seule construction (non comprises les piscines et les annexes) sera autorisée.

Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme. Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009.**

La règle de recul de 10 mètres par rapport à l'axe a été supprimée car difficilement appréciable compte tenu de l'irrégularité des largeurs d'emprises.

En conséquence, pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux voies et pour être conforme avec l'intitulé de l'article, celui-ci est complété en rouge de la façon suivante :

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

Pour être conforme avec l'intitulé de l'article, l'alinéa suivant est complété :

- 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes **ouvertes à la circulation publique** à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.
- Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU.

Pour des raisons de fonctionnalités (1^{er} alinéa), pour préserver les rapports de voisinage (2^{ème} alinéa) et pour des raisons d'esthétique paysagère (3^{ème} alinéa), il est ajouté les alinéas suivants :

- **Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services** publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- **Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique**
- **A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement, à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens », les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

Article UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article est complété et reformulé pour les mêmes raisons que celles développées à l'article UG 6 précédent. Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU **le 18 juin 2009**.

Cet article est par suite rédigé de la façon suivante :

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.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - **A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables,**
 - Dans le cas de restauration, **changement de destination**, d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU.

Par ailleurs pour harmoniser et préciser les règles de prospect par rapport aux limites séparatives et supprimer le caractère dérogatoire qui s'appliquait aux ensembles d'habitations et lotissements nouveaux, l'article UG7 précise désormais les conditions dans lesquelles des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe 1 qui précède peuvent être admises. La suite de l'article est par suite, remplacée de la façon suivante :

- **Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.**
- **Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.**
- **A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

Article UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au paragraphe 1 le terme bâtiment est remplacé par le terme **construction** afin de ne pas appliquer la règle de cet article à des aménagements extérieurs d'accompagnement des habitations susceptibles d'être assimilés à des constructions.

Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009.

Cet article est complété et reformulé, pour harmoniser ses règles avec celles des autres articles 8 des zones du règlement. Il est par suite rédigé de la façon suivante :

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres, et à 4 mètres pour les annexes.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété :
 - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;
 - Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU.
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UG 9 – Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 15 % de la surface du terrain ; Premier alinéa inchangé.

En vue d'une harmonisation des règles avec celles des autres zones, et pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012, le reste de l'article est rédigé de la façon suivante :

Sont exclues de l'emprise au sol :

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.

2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises : Ce paragraphe est complété pour préciser que des emprises différentes peuvent être admises pour les changements de destination et dans tous les cas à condition que les constructions soient légalement autorisées. Enfin la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009 servant de référence y est mentionnée.

- 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.
- 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.

ARTICLE UG 10 - Hauteur des constructions

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Le premier alinéa concernant le terrain naturel avant travaux est complété pour permettre aux instructeurs de demandes d'apprécier plus facilement le respect des règles de hauteur. Le § 1 est complétée en police de couleur rouge de la façon suivante pour mieux expliciter les conditions de mesure.

1. Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (**hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée**) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, **qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.**

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- **En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.**

2. Hauteur absolue

Les deux § du b) ont pour but de lever toute ambiguïté sur l'interprétation du caractère légal du bâtiment existant et pour préciser les conditions d'application de la règle suivant les destinations des constructions. L'article UG 10 – 2. Hauteur absolue – b) précise désormais que toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres (3 niveaux hors sol maximum).
- Pour les restaurations, **changement de destination**, ou aménagements de constructions, **légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU**, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

Article UG 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures **et toits terrasses**
- b) Façades **et revêtement**
- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) **Enseignes,**
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se reporter à la lecture de l'article UG 11 du règlement modifié.

Article UG 12 – Stationnement des véhicules

Par souci d'harmonisation des règles de la zone UG avec celles des articles 12 des autres zones, pour améliorer le confort de stationnement, ainsi que pour tenir compte de la nouvelle surface de plancher, cet article est rédigé de la façon suivante :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
2. Il doit être aménagé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : **2 places** de stationnement ou de garage par logement. **Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur des lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.**
 - Pour les ensembles de logements locatifs sociaux : **1,5 place** par logement.
 - Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations comprenant un **minimum de 5 unités d'habitation** : **1 aire de stationnement visiteur par 5 logements.** Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

- Pour les constructions à usage **de bureau** et de service **du secteur tertiaire** : 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² de **surface de plancher**.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel et 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel (déduction faite de la surface de Plancher occupée par les chambres).
- Pour les autres entreprises commerciales il sera aménagé :
 - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle.
 - Pour les commerces alimentaires dont la surface de vente est inférieure à 2500 m² : 12 places / 100 m² de surface de plancher ou bien 19 places pour 100 m² de surface de vente.
 - Pour les commerces, autres qu'alimentaires ou spécialisés, et services : 4 à 7 places / 100 m² de surface de plancher ou 6 à 10 places / 100 m² de surface de vente.

Article UG 13 – Espaces libres et plantations

Cet article est complété pour des raisons d'esthétique paysagère et d'harmonisation des règles.
L'article précise également la manière de calculer le nombre d'arbres à planter en tenant compte des arbres existants. L'emprise des espaces verts reste inchangée avec un minimum de 50 %

L'article est par suite rédigé de la façon suivante :

- Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 50 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. **Leur nombre doit être calculé sur la base de 50% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.**
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.
- En outre, en bordure de la RD98a, de la RD n° 559 et de la RD n° 61 pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.
- Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les bâtiments publics scolaires, ouvrages publics et installations d'intérêt général des collectivités et services public.

Le COS est fixé à 0,10 dans le secteur UGa **inchangé**
Le COS est fixé à 0,05 dans le secteur UGb. **inchangé**

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone UG, Il n'est plus fait état de la SHON et de la SHOB, termes désormais remplacés par la surface de plancher.

Pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation, il s'est avéré préférable de considérer l'unité de construction au lieu de l'unité foncière, par suite, dans l'ensemble de la zone UG :

La surface **de plancher** ne doit pas excéder 250 m² **par construction**.

Dans l'ensemble de la zone UG et conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-**11** du code de l'urbanisme, si une parcelle a été détachée depuis moins de 10 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.

TITRE 2 - CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone UP :

Située dans la plaine du Bourrian, cette zone accueille le Pole Equestre de Gassin qui regroupe les activités de Polo Club, Ecole de Polo et Centre Equestre.

La zone UP est divisée en 5 secteurs suivants :

- Un secteur UPn correspondant à des espaces libres et « naturels » supportant les terrains de Polo, **et les équipements nécessaires à son fonctionnement**
- Un secteur UPb correspondant à l'ancienne bergerie du haras de Gassin qui accueillera des logements de fonction,
- Un secteur UPe correspondant à « l'Espace événementiel » situé en entrée du site et accueillant un espace polyvalent et multifonctionnel, l'administration du site, un restaurant et les services du Polo-Club,
- Un secteur UPh correspondant au pôle « hébergement » lié aux activités du pôle équestre (tournois de Polo, stages, événements équestres, écoles de formation équestre), étant entendu qu'en aucun cas, cet hébergement ne pourra évoluer vers une forme hôtelière ou para hôtelière non liée à l'activité du pôle équestre,
- Un secteur UPa correspondant à la partie strictement équestre comprenant la carrière équestre, les boxes et les équipements logistiques (boxes, entrepôts et garages, ateliers techniques, hangars agricoles, stockage de denrées) du Polo Club et le centre équestre (manège, boxes, administration, logements de fonction).

Le territoire communal faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) valant Servitude d'Utilité Publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables, notamment sur le secteur UPa concerné pour partie par une zone R2 au PPRi.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP 1 – Types d'occupation et utilisation du sol interdits

A l'exception de celles visées à l'article UP 2, les constructions et installations de toute nature, y compris :
- les installations classées pour la protection de l'environnement (**ICPE**) soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976 **et de ses textes subséquents**.

Article UP 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Dans cet article le 2^{ème} alinéa correspondant au secteur UPb est précisé par souci de conformité avec le caractère de la zone, pour bien spécifier que les constructions à usage d'habitation concernent des **logements de fonction**.

Par secteurs :

- Dans le secteur UPn, les sanitaires et équipements nécessaires au jeu de Polo tels que gradins démontables ou mobiles et abris des équipes.
- Dans le secteur UPb, les constructions à usage d'habitation **pour logement de fonction** et leurs annexes tels que garage et local poubelles.
- Dans le secteur UPe, les constructions à usage de bureaux (tels que espace accueil, local gardien / sécurité, bureaux administratifs, salles de réunions, archives, locaux techniques, locaux du personnel (salle de repos, sanitaires), de services (tels que restaurant, bar, clubhouse, cuisine, réserves, espaces de stockage, locaux annexes, buanderie, lingerie, vestiaires des joueurs et stagiaire, sanitaires, locaux poubelles) et de commerces (tels que boutique, réserves et sanitaires), les structures événementielles et chapiteaux.
- Dans le secteur UPh, les constructions à usage d'hébergement et équipements associés tels que espace accueil, salle de cours / formations / vidéo / réunions / conférences / séminaires, bar – clubhouse avec réserves et sanitaires ; espace de remise en forme / spa avec vestiaires, équipements sportifs et de loisirs tels que piscine et locaux techniques, vestiaires et sanitaires, foyer enfants, bureaux administratifs, espace logistique et locaux techniques (buanderie, lingerie, chaufferie, local poubelles).

Ces constructions seront liées aux activités du Pôle Equestre : tournois de Polo, stages, évènements équestres, écoles de formation équestre. En aucun cas, cet hébergement ne pourra évoluer vers une forme hôtelière ou para hôtelière non liée à l'activité du pôle équestre.

- Dans le secteur UPa, les équipements sportifs du Polo tels que carrière, "cheval en bois" d'entraînement, marcheur, les constructions et équipements logistiques tels que boxes, selleries, entrepôts et garages, ateliers techniques, ateliers de maintenance, hangars agricoles, stockage de denrées), les logements de palefreniers du Polo et les constructions et équipements du centre équestre (manège, carrière, boxes, bureaux administratifs, salon / club house / accueil, salles de cours / réunions, vestiaires, sanitaires, logements de fonction) et équipements techniques tels station d'assainissement, bassins de stockage pour arrosage, bassin d'orages, transformateur électrique, locaux techniques (entretien, électricité, pompage), citernes et locaux poubelles.

Dans toute la zone UP :

Dans l'alinéa suivant, il n'est plus fait référence à l'article R 442-2 – c du code de l'urbanisme, qui ne traite plus des affouillements et exhaussements de sol. Cet alinéa est rédigé de la façon suivante :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP 3 – Accès et Voirie

Inchangé

Article UP 4 – Desserte par les réseaux

a) Eaux usées :

Cette zone est située dans un secteur d'assainissement non collectif au schéma directeur d'assainissement communal. Dans ces conditions, les prescriptions concernant les eaux usées sont mises en conformité avec celles des zones A et N.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement urbain :

- Les eaux usées doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.
- L'évacuation des eaux résiduaires et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

Toute demande de permis de construire ou d'aménager devra inclure conformément aux dispositions de l'article R 431-16-c du code de l'urbanisme, l'attestation de conformité du projet d'installation délivrée par le SPANC, Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Cogolin – Gassin, dont le siège est à 83 312 COGOLIN - Avenue Clémenceau - BP : 50.

3. Réseaux divers :

La phrase suivante est ajoutée afin de tenir compte de la capacité des réseaux de desserte en électricité :

Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Article UP 5 – Caractéristiques des terrains

Inchangé

Article UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme, l'article est modifié en conséquence.

Sauf marges spéciales de reculement portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies **ouvertes à la circulation publique** à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- Pour les bâtiments publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

Article UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait référence à la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes antérieurement **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure divers relatifs au fonctionnement des services publics ne seront pas assujettis aux règles définissant les distances par rapport aux limites séparatives.

Article UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est fait référence à la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point **d'une construction** au point le plus proche d'une autre **construction**, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la **construction** la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée ;
 - Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU ;
 - Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient,
 - Dans le secteur UPa, où le manège couvert pourra accepter des constructions attenantes en « surépaisseur » et où les débords des toits des boxes et hangars ne sont pas réglementés.

Article UP 9 – Emprise au sol

Inchangé

Article UP 10 – Hauteur des constructions

Inchangé

Article UP 11 – Aspect extérieur

Cet article est complété pour des motifs d'esthétique urbaine et paysagère

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2. Dispositions particulières

a) Toitures

A l'exception des locaux à usage équestre et agricole (secteur UPa) et des structures événementielles et chapiteaux (secteur UPe), la couverture en tuiles est recommandée. Les toitures terrasses sont admises. La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %. Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

b) Nonobstant les dispositions visées au paragraphe a ci-dessus, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (équipements solaires, photovoltaïques, ... par exemple) peuvent être admis en toiture des constructions.

c) Façades et revêtement

- La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 50 mètres.

- Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le secteur UPa et dans le cas de bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers.
 - Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.
 - Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.
- Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

d) Enseignes

Celles-ci feront l'objet d'une autorisation de la part de la Mairie. Le projet d'enseigne soumis au Maire précisera sa dimension, sa couleur et son emplacement.

g) Climatiseurs, coffrets de branchement, boîtes aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les voies ouvertes à la circulation ou les emprises publiques, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade, selon le cas, soit de la construction, soit du mur de clôture.

f) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible. Leur hauteur maximum admise est de 1, 80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.

Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.

Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées en annexe au présent règlement.

Article UP 12 – Stationnement des véhicules

Cet article remplace le terme SHON par surface de plancher, applicable depuis le 1^{er} mars 2012.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec des plantations.

Pour les constructions susceptibles d'être admises, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : une place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hébergements résidentiels touristiques (joueurs, stagiaires) : une place et demie de stationnement ou de garage par unité d'hébergement.
- Pour les autres activités (restaurant, boutique, espace événementiel, ...), les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle, soit 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies ; le nombre total de ces stationnements aménagés ou délimités ne devant pas être inférieur à 150.

Les stationnements affectés aux différentes constructions et ceux relevant de la fréquentation générale du site pourront être délimités et/ou aménagés indifféremment sur l'un ou l'autre des secteurs et sur toute la zone UP.

Article UP 13 – Espaces libres et plantations inchangé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UP 14 – Coefficient d'occupation des sols

Cet article remplace le terme SHON par surface de plancher, applicable depuis le 1^{er} mars 2012.

Dans le secteur UPn, la surface **de plancher** ne doit pas excéder 80 m2.

Dans le secteur UPb, la surface **de plancher** ne doit pas excéder 825 m2.

Dans le secteur UPe, la surface **de plancher** ne doit pas excéder 1 475 m2.

Dans le secteur UPh, la surface **de plancher** ne doit pas excéder 3 390 m2.

Dans le secteur UPa, la surface **de plancher** ne doit pas excéder 7 150 m2 dont :

- 900 m2 affectés aux logements de palefreniers du Polo et aux constructions et équipements du centre équestre (administration, logements de fonction, ...) ;
- 6 250 m2 affectés à un usage équestre (hébergement des chevaux dans les boxes, centre équestre, manège, ...), à un usage agricole (stockage de denrées, ...) et un usage logistique (stockage de produits d'entretien des terrains, matériels, garage des machines et engins, ...).

TITRE 2 - CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ1

Caractère de la zone :

Il est mentionné la date d'approbation de l'ancien PAZ de la ZAC intégré au PLU.

La zone UZ1 est située entre la route du Bourrian et la RD 559 et recouvre le lieu-dit « Le Hameau du Gaï » Son emprise correspond à celle de la ZAC du Hameau du GAÏ dont la réalisation a été approuvée par DCM du 27 janvier 1989.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ1 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit d'une part pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009, et d'autre part en vue d'harmoniser les règles des différentes zones du PLU, notamment pour des raisons d'esthétique et de sécurité.

Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012. En revanche le sont, les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.

Sont interdits les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 559, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

A l'exception de celles visées à l'article UZ1 – 2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, et des textes subséquents.
- Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- les bâtiments à usage principal de garages ou de parking
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 559, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

Article UZ1 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 2 des autres zones du PLU, cet article est rédigé de la façon suivante :

Les occupations et utilisations du sol visées ci-après sont admises sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

- Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement.
- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UZ1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
 - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation pour le chauffage ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ1 3 – Accès et voirie

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 3 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

1. Accès

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée, notamment en bordure de la RD n° 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- 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.
- 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.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ1 4 – Desserte par les réseaux

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 4 des autres zones du PLU cet article est complété de la façon suivante :

Il est ajouté au § **Réseaux divers** où la phrase suivante afin de tenir compte de la capacité des réseaux de desserte en électricité :

Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

De plus il est également ajouté le § suivant :

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UZ1 5. – Caractéristiques des terrains

Article inchangé

Article UZ1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones, l'article UZ1 6 est rédigé de la façon suivante :

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de l'axe de la RD 559.
 - 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - 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.
 - 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.

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones, et pour éviter les nuisances de voisinage, l'article UZ1 7 est modifié de la façon suivante :

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 3 mètres.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables,
 - 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.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.
 - A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour harmoniser les règles de cet article avec celles des autres zones, celui-ci est précisé, et complété pour des raisons d'esthétique paysagère.

Il est par suite rédigé de la façon suivante :

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété :
 - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;
 - Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU ;
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ1 9 – Emprise au sol

Article inchangé

Article UZ1 10 – Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Le premier alinéa concernant le terrain naturel avant travaux est complété pour permettre aux instructeurs de demandes d'apprécier plus facilement le respect des règles de hauteur. Le § 1 est complété en caractère de couleur rouge de la façon suivante pour mieux expliciter les conditions de mesure, notamment pour les instructeurs de demandes d'autorisation.

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, **pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.**

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction **(hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée)** par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, **qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.**

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- **En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.**

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 mètres.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres (3 niveaux hors sol maximum).
- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...),

Par souci d'une harmonisation dans l'interprétation des règles de hauteur, les descriptions graphiques des conditions de mesure des hauteurs sont identiques à celles de l'article UB 10, elles figurent dans le règlement modifié.

Article UZ1 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures **et toits terrasses**
- b) **Façades et revêtement**
- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) **Enseignes,**
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se reporter à la lecture de l'article UZ1 11 du règlement modifié.

Article UZ1 12 – Stationnement des véhicules

Le premier § de cet article reste inchangé.

Le second § est supprimé car le traitement paysager des aires de stationnement est décrit à l'article UZ1 13.

Article UZ1 13 – Espaces libres et plantations

Cet article est complété pour des raisons d'esthétique paysagère et d'harmonisation des règles de la façon suivante en caractères de couleur rouge :

- Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 20 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. Leur nombre doit être calculé sur la base de 20% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.
- En outre, en bordure de la RD559 pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des obstacles ou merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.
- Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ1 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le terme SHON est remplacé par **surface de plancher**, depuis le 1^{er} mars 2012. De ce fait le rapport SHON/SHOB disparaît du règlement. L'article UZ1 14 est par suite rédigé de la façon suivante :

La surface de plancher est fixée à 4 100 m². Elle correspond à celle autorisée dans le cadre de la ZAC du Hameau du Gai approuvée par DCM en date du 27 janvier 1989.

TITRE 2 - CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ2

Caractère de la zone UZ2 :

Il est mentionné la date d'approbation de l'ancien PAZ de la ZAC des Marines de Gassin intégré au PLU.

La zone UZ2 est située entre la RD 98a et le bord de mer en limite de commune avec Cogolin.

Son emprise correspond à celle de la ZAC des Marines de Gassin, dont la réalisation a été approuvée par DCM du 15 novembre 1988.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des commerces, bureaux, services, des équipements sportifs, des équipements hôteliers et résidences de tourisme, de l'habitat, des annexes et les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UZ2a : destiné à recevoir des commerces, bureaux, services, des équipements sportifs, des équipements hôteliers et résidences de tourisme, de l'habitat.
- Le secteur UZ2b : destiné à recevoir des équipements hôteliers et résidences de tourisme, ainsi que de l'habitat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UZ2 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit d'une part pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009, et d'autre part en vue d'harmoniser les règles des différentes zones du PLU, notamment pour des raisons d'esthétique et de sécurité.

Ainsi, sont interdites les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement. les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98a, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de la route départementale.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

A l'exception de celles visées à l'article UZ2 – 2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, et des textes subséquents.
- Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- les bâtiments à usage principal de garages ou de parking
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98a, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de la route départementale.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

Article UZ2 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 2 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UZ2 et des secteurs UZ2a et UZ2b
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
 - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation pour le chauffage ;

- aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ2 3 – Accès et voirie

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 3 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

1. Accès

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Tout accès direct sur la RD98a est strictement interdit, en dehors des carrefours aménagés.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD98a.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- 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.
- 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.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ2 4 – Desserte par les réseaux

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 4 des autres zones du PLU cet article est complété de la façon suivante :

Il est ajouté au § **Réseaux divers** où la phrase suivante afin de tenir compte de la capacité des réseaux de desserte en électricité :

Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

De plus il est également ajouté le § suivant :

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°

Article UZ2 5 – Caractéristiques des terrains

Article inchangé

Article UZ2 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

Il est indiqué la référence à la date d'approbation du PLU le 18 juin 2009.

Les ajouts ou modifications sont portés en caractères de couleur rouge.

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones, l'article UZ2 6 est rédigé de la façon suivante :

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de l'axe de la RD98a.
 - 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.
- 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.
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ2 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour une harmonisation des règles avec celles des articles 7 des autres zones, l'article UZ2 7 est rédigé de la façon suivante :

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.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables,
 - 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.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.
 - A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ2 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour harmoniser les règles de cet article avec celles des articles 8 des autres zones, l'article UZ2 8 est précisé, et complété en caractères de couleur rouge de la façon suivante :

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété :
 - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;
 - Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU ;
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ2 9 – Emprise au sol

Article inchangé

Article UZ2 10 – Hauteur des constructions

Article inchangé

Article UZ2 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures et toits terrasses
- b) Façades et revêtement
- c) Panneaux photovoltaïque et paraboles
- d) Les clôtures,
- e) Enseignes,
- f) Climatiseurs, coffrets de branchement, boîtes aux lettres
- g) Murs de soutènement
- h) Portails ...).

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont règlementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article UZ2 11 du règlement modifié.

Article UZ2 12 – Stationnement des véhicules

Cet article est inchangé, seule le terme SHON est remplacée par le terme surface de plancher en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012.

Article UZ2 13 – Espaces libres et plantations

Cet article est complété pour des raisons d'esthétique paysagère et d'harmonisation des règles. Il est ajouté en conséquence à cet article la phrase suivante :

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ2 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le terme SHON est remplacé par **surface de plancher** depuis le 1^{er} mars 2012. De ce fait le rapport SHON/SHOB disparaît du règlement.

L'article UZ2 14 est par suite rédigé de la façon suivante :

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, était fixé à **19 320 m²**.

Il correspondait à celui autorisé dans le cadre de la ZAC des Marines de Gassin, approuvée par D.C.M. en date du 15 novembre 1988.

Le droit à construire dans les secteurs UZ2a et UZ2b **était réparti** comme suit :

Dans le secteur UZ2a, le droit à construire maximum **était** fixé à 12 570 m² (**SHON**) autorisée dans le cadre de la ZAC), réparti comme suit :

- 2 057 m² : commerces, bureaux, services.
- 1 563 m² : équipements sportifs et de remise en forme.
- 8 950 m² : hôtel ou résidence de tourisme.

Dans le secteur UZ2b, le droit à construire maximum **était** fixé à 6 750 m² de SHON autorisée dans le cadre de la ZAC, pour de l'hébergement traditionnel.

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1^{er} 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 :

- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;

- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

En aucun cas la surface de plancher résiduelle ne pourra servir à construire de nouvelles constructions, elle vise à améliorer les constructions existantes.

TITRE 2 - CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ3

Caractère de la zone UZ3 :

Il est mentionné la date d'approbation de l'ancien PAZ de la ZAC du Golf International de Gassin intégré au PLU.

La zone UZ3 surplombe le littoral et les lotissements situés en bord de mer au lieu-dit « Les Bayes ».
Son emprise correspond à celle de la ZAC du Golf International de Gassin, dont la réalisation a été approuvée par DCM du 16 septembre 1996, modifiée le 9 juin 2004.

C'est une zone destinée à recevoir de l'habitat individuel ou groupé sous forme d'habitat traditionnel ou d'hébergement touristique banalisé, ainsi que des commerces, des services, des parkings et des équipements communs.

Ces différentes constructions se répartissent au sein de six secteurs :

- UZ3a, destinée à recevoir de l'habitat (sous forme de maisons accolées) géré en résidence de tourisme, hôtellerie, para-hôtellerie, services généraux et logements de fonction ;
- UZ3b, destinée à recevoir de l'habitat sous forme de maisons accolées ;
- UZ3c, destinée à recevoir de l'habitat individuel isolé ou accolé ;
- UZ3d, destinée à recevoir de l'habitat individuel isolé ou jumelé ;
- UZ3e, destinée à recevoir des équipements communs de parkings, équipement sportifs et de loisirs, maison de gardien, constructions à usage d'habitation du personnel et locaux techniques ;
- UZ3f, destinée à recevoir le club house du Golf, des activités commerciales et d'animation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UZ3 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit d'une part pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009, et d'autre part en vue d'harmoniser les règles des différentes zones du PLU, notamment pour des raisons d'esthétique et de sécurité.

Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012. En revanche le sont, les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

A l'exception de celles visées à l'article UZ3 – 2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, et des textes subséquents.
- Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- les bâtiments à usage principal de garages ou de parking
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

Article UZ3 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 2 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UZ3 et de ces différents secteurs, du secteur UZ3a au secteur UZ3f.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

- En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation pour le chauffage ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3a :

Y sont admis :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique banalisé sous la forme de maisons accolées, gérées en résidence de tourisme, hôtellerie ou para-hôtellerie et d'un bâtiment comportant les services généraux et des appartements.
- Les restaurants et commerces.
- Les équipements communs (piscine, pool house, ...).

Dispositions particulières au secteur UZ3b :

Y sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation sous la forme de maisons accolées.

Dispositions particulières au secteur UZ3c :

Y sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation sous la forme de maisons isolées ou accolées.

Dispositions particulières au secteur UZ3d :

Y sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation sous la forme de maisons isolées avec possibilité de liaisons architecturales, ou pouvant être jumelées par les parties annexes des constructions (garage notamment).

Dispositions particulières au secteur UZ3e :

Y sont admis :

- Les équipements communs d'animation, de sport et de loisir.
- Les constructions à usage d'habitation du personnel.
- Les parkings à condition qu'ils soient réalisés en souterrain.

Dispositions particulières au secteur UZ3f :

Y sont admis :

- Le club house du golf.
- Les restaurants et activités commerciales.
- Les équipements d'animation et services généraux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 3 – Accès et voirie

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 3 des autres zones du PLU cet article est complété et rédigé en caractères de couleur rouge de la façon suivante :

1. Accès

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- 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.
- 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.

- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ3 4 – Desserte par les réseaux

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 4 des autres zones du PLU cet article est rédigé et complété en caractères de couleur rouge de la façon suivante :

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine doivent être conduites dans les caniveaux fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles, et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité en basse tension et téléphone) doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UZ3 5 – Caractéristiques des terrains

Article inchangé

Article UZ3 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux espaces publics

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

Il est seulement ajouté à cet article le paragraphe suivant en cohérence avec les autres articles 6 des différentes zones urbaines. La date d'approbation du PLU le 18 juin 2009 y est précisée.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

En cas de changement de destination d'une construction, et sous réserve que les constructions existantes aient été légalement autorisées, des dérogations aux règles de prospect peuvent être admises.

Le § suivant est ainsi complété :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.
- Pour les bâtiments publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

Article UZ3 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour des raisons d'harmonisation des règles, d'esthétique, et pour éviter les nuisances de voisinage des piscines, cet article est complété par les deux phrases en caractères rouges ci-après :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de zone doit être au moins égale à trois mètres.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives et leur plage à 2 mètres minimum.

Dans le cas de liaisons architecturales entre les constructions, cette distance minimum est ramenée à deux mètres.

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ3 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est ajouté à l'article le § suivant autorisant des dérogations pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

L'article est par suite rédigé comme suit :

Les constructions pourront être accolées les unes aux autres. Dans le cas contraire, une distance minimum de quatre mètres est exigée entre les constructions.

Dans le cas de liaisons architecturales entre les constructions, cette distance minimum est ramenée à deux mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée.

Article UZ3 9 – Emprise au sol

Article inchangé

Article UZ3 10 – Hauteur des constructions

Article inchangé

Article UZ3 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures et toits terrasses
- b) Façades et revêtement
- c) Panneaux photovoltaïque et paraboles
- d) Les clôtures,
- e) Enseignes,
- f) Climatiseurs, coffrets de branchement, boîtes aux lettres
- g) Murs de soutènement
- h) Portails ...).

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article UZ3 11 du règlement modifié.

Article UZ3 12 – Stationnement des véhicules

Par souci d'harmonisation des règles, pour améliorer le confort de stationnement, ainsi que pour tenir compte de la nouvelle surface de plancher, cet article est rédigé de la façon suivante :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les besoins en stationnement sont définis de la manière suivante :

- constructions à usage d'habitat touristique banalisé : 1 place par unité.
- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- restaurants: 1 place par 10 m² de surface de plancher de salle de restauration.

- commerces : 6 places pour 100 m² de **surface de plancher**, affectée à la surface de vente.
- club house du golf : 100 places.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3e :

Il sera réalisé un parking souterrain d'environ 80 places.

Article UZ3 13 – Espaces libres et plantations

Cet article est re-rédigé pour des raisons d'esthétique paysagère et d'harmonisation des règles avec celles des autres zones, de la façon suivante :

- Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 20 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. Leur nombre doit être calculé sur la base de 20% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.
- Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 14 – Coefficient d'occupation des sols

Pour tenir compte de la réforme de la SHON et de la SHOB devenues surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012, l'article UZ3 14 est rédigé de la façon suivante :

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON **était fixé** à 26 380 m² pour la zone UZ3, **conformément à celle autorisée dans le cadre de la ZAC du Golf International de Gassin**; elle **était** répartie comme suit :

- Secteur UZ3a : 3 620 m²
- Secteur UZ3b : 7 050 m²
- Secteur UZ3c : 4 500 m²
- Secteur UZ3d : 8 550 m²
- Secteur UZ3e : 1 060 m²
- Secteur UZ3f : 1 600 m²

Les transferts de surface de plancher ne sont plus admis dans la zone.

Il est par ailleurs ajouté le paragraphe suivant pour prendre en considération la consommation des droits de construire dans la zone :

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UZ3e, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1^{er} 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 :

- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

En aucun cas la surface de plancher résiduelle ne pourra servir à construire de nouvelles constructions, elle vise à améliorer les constructions existantes.

Dans le secteur UZ3e les droits à construire restent fixés à 1060 m² de surface de plancher.

TITRE 2 - CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ4

Caractère de la zone :

Il est mentionné la date d'approbation de l'ancien PAZ de la ZAC des Parcs de Gassin intégré au PLU.

La zone UZ4 est située sur la RD 98a en limites des quartiers de Malleribes et de la Bouillabaisse.

Son emprise correspond à celle de la ZAC des Parcs de Gassin dont la réalisation a été approuvée par DCM du 12 juillet 1987.

Cette zone est destinée à recevoir un ensemble de logements (petits collectifs, unités d'habitation individuelles, groupées ou bien isolées) avec possibilité d'implantation pour : hôtels, para-hôtellerie, résidences de tourisme, club-house, commerces liés au fonctionnement de la zone, équipements sportifs et de loisirs, locaux de services.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ4 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit d'une part pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009, et d'autre part en vue d'harmoniser les règles des différentes zones du PLU, notamment pour des raisons d'esthétique et de sécurité.

Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012. En revanche le sont, les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.

Sont interdits les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

A l'exception de celles visées à l'article UZ4 – 2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, et des textes subséquents.
- Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- les bâtiments à usage principal de garage ou de parking
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de la route départementale.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

Article UZ4 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 2 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UZ4
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
 - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation pour le chauffage ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ4 3 – Accès et Voirie

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 3 des autres zones du PLU cet article est réécrit de la façon suivante :

1. Accès

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD98a.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- 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.
- 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.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ4 4 – Desserte par les réseaux

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 4 des autres zones du PLU cet article est complété de la façon suivante, par une réécriture du § Réseaux divers et l'ajout du nouveau § Rejets industriels :

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine doivent être conduites dans les caniveaux fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles, et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité en basse tension et téléphone) doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UZ4 5 – Caractéristiques des terrains

Article inchangé

Article UZ4 6 – Implantation des constructions par **rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.**

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme. L'article est modifié en conséquence.

Pour des raisons paysagères et éviter les nuisances de voisinage, le paragraphe 2 est réécrit, pour différencier les prospects des piscines et des constructions, et pour maîtriser l'esthétique des ouvrages admis à l'intérieur des marges de reculement. Ce paragraphe précise les conditions de recevabilité des demandes de dérogation possible.

L'article UZ4 6 est par suite ainsi rédigé :

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies **ouvertes à la circulation publique** à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU
 - Pour les bâtiments publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ4 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites **séparatives**

Pour des raisons paysagères, il est ajouté un paragraphe pour maîtriser l'esthétique des ouvrages admis à l'intérieur des marges de reculement.

L'article UZ4 7 est par suite ainsi rédigé :

Les constructions et les piscines seront implantées :

- Par rapport aux limites avec la zone à 4 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone à 2,50 mètres minimum dans la mesure où les constructions ne sont ni contiguës ni liaisonnées par un élément architectural.
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ4 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des raisons paysagères il est ajouté à cet article le paragraphe suivant pour maîtriser l'esthétique des ouvrages admis à l'intérieur des marges de reculement :

- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.
- En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée.

Article UZ4 9 – Emprise au sol

Article inchangé

Article UZ4 10 – Hauteur des constructions

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Le premier alinéa concernant le terrain naturel avant travaux est complété pour permettre aux instructeurs de demandes d'apprécier plus facilement le respect des règles de hauteur. Le § 1 est complétée en caractère de couleur rouge de la façon suivante pour mieux expliciter les conditions de mesure, notamment pour les instructeurs de demandes d'autorisation.

1. Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur des constructions doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.

2. Hauteur absolue

Elle ne change pas mais sa définition est précisée et complétée pour une raison d'harmonisation de la règle. Les conditions de recevabilité des demandes de dérogation de hauteur sont précisées dans un paragraphe b). La hauteur absolue à l'article UZ4 10, est par suite rédigé de la façon suivante :

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder plus de 2 niveaux hors sol et 7 mètres à l'égout des couvertures.

Dans la zone d'implantation possible pour l'hôtellerie et/ou la résidence de tourisme et dans le cas de constructions, la hauteur absolue de ces dernières pourra atteindre 9 mètres hors sol.

b) Toutefois, ces hauteurs peuvent être dépassées dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres (3 niveaux hors sol maximum).
- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...),

Article UZ4 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures et toits terrasses
- b) Façades et revêtement
- c) Panneaux photovoltaïque et paraboles
- d) Les clôtures,
- e) Enseignes,
- f) Climatiseurs, coffrets de branchement, boîtes aux lettres
- g) Murs de soutènement
- h) Portails ...).

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont règlementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se reporter à la lecture de l'article UZ4 11 du règlement modifié.

Article UZ4 12 – Stationnement des véhicules

Par souci d'harmonisation des règles, pour améliorer le confort de stationnement, ainsi que pour tenir compte de la nouvelle définition de la surface de plancher, cet article est rédigé de la façon suivante :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu un minimum de **2 places** de stationnement par logement, **au lieu de 1 place précédemment.**
- Pour les constructions à usage de commerces, il sera prévu 1 place banalisée pour 50 m² de **surface de plancher.**
- Pour les constructions à caractère hôtelier, il sera prévu :
 - 1 place par chambre ou unité d'hébergement.
 - 1 place par unité d'hébergement du personnel.

Article UZ4 13 – Espaces libres et espaces verts

Cet article est complété pour des raisons d'esthétique paysagère et d'harmonisation des règles. L'article précise également la manière de calculer le nombre d'arbres à planter en tenant compte des arbres existants, il est réécrit de la façon suivante :

- Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres et les espaces verts doivent être traités et plantés, à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de superficie.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.
- En outre, en bordure de la RD98a, pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.
- Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ4 14 – Coefficient d'occupation des sols

Pour tenir compte de la réforme de la SHON et de la SHOB devenues surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012, l'article UZ4 14 est rédigé de la façon suivante :

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de de SHON, **était** fixé à 8 500 m².

Il correspondait à celui autorisé dans le cadre de la ZAC des Parcs de Gassin approuvée par D.C.M. du 12 juillet 1987

Il est ajouté le paragraphe suivant pour prendre en considération la consommation des droits de construire dans la zone :

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1^{er} 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 :

- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

En aucun cas la surface de plancher résiduelle ne pourra servir à construire de nouvelles constructions, elle vise à améliorer les constructions existantes.

TITRE 2 - CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ5

Caractère de la zone UZ5 :

Il est mentionné la date d'approbation de l'ancien PAZ de la ZAC de La Foux intégré au PLU.

La zone UZ5 est située à l'entrée de la presqu'île et correspond à la zone commerciale au quartier de la Foux. Son emprise correspond à celle de la ZAC de La Foux dont la réalisation a été approuvée par DCM du 20 novembre 1986.

Il s'agit d'une zone réservée aux activités commerciales, artisanales, de sports, de loisirs et services, bureaux, restauration et équipements publics de superstructure.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ5 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Cet article est réécrit d'une part pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009, et d'autre part en vue d'harmoniser les règles des différentes zones du PLU, notamment pour des raisons d'esthétique et de sécurité.

Les lotissements ne sont plus interdits conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 27 juillet 2012.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

- Les constructions ou reconstructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UZ5 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, et des textes subséquents.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

Article UZ5 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 2 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

- Les constructions destinées à recevoir les affectations mentionnées ci-dessus dans le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles ou reconstructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations ou leur gardiennage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ5 3 – Accès et voirie

Article inchangé

Article UZ5 4 – Desserte par les réseaux

Pour des raisons de salubrité et pour être en harmonie avec les dispositions des articles 4 des autres zones du PLU cet article est complété aux § :

2. Assainissement
 - a) Eaux usées,
 - b) Eaux pluviales
3. Réseaux divers

Il est complété également par un § 4. Rejets industriels, et rédigé de la façon suivante :

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine doivent être conduites dans les caniveaux fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles, et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité en basse tension et téléphone) doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UZ5 5 – Caractéristiques des terrains

Article inchangé

Article UZ5 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

Le prospect de 10 mètres par rapport à l'axe des voies est supprimé comme dans les autres articles 6 des zones urbaines, en raison de la difficulté d'application de la règle due à l'irrégularité des emprises. Seul subsiste le prospect de 5 mètres minimum par rapport aux emprises des voies.

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones, l'article UZ5 6 est rédigé de la façon suivante :

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD98a et de la RD559.
- 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- 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.
- Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ5 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones, l'article UZ5 7 est complété pour préciser les conditions de recevabilité des demandes de dérogation à la règle de prospect. Cet article est rédigé de la façon suivante :

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.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables,
- Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ5 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones, l'article UZ5 8 est complété pour préciser les conditions de recevabilité des demandes de dérogation à la règle de prospect. Cet article est rédigé de la façon suivante :

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, balcon non compris) soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres et 4 mètres pour les annexes

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété :

- En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;
- Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ5 9 – Emprise au sol

Article inchangé

Article UZ5 10 – Hauteur des constructions

Article inchangé

Article UZ5 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures et toits terrasses
- b) Façades et revêtement

- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) **Enseignes,**
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se reporter à la lecture de l'article UZ5 11 du règlement modifié.

Article UZ5 12- Stationnement des véhicules

Les règles de stationnement sont maintenues, le terme SHON est remplacé par les termes « surface de plancher » entrée en vigueur au 1^{er} mars 2012. L'article est par suite rédigé comme suit :

Il sera aménagé :

- 8 places pour 100 m² de **surface de plancher.**

Les parkings seront réalisés en surface, en souterrain ou en terrasse des constructions nouvelles.

Article UZ5 13 – Espaces libres et plantations

Article inchangé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ5 14 – Coefficient d'occupation des sols

Cet article précise les droits de construire résiduels par rapport à ceux déjà consommés et autorisés au titre de la ZAC

Pour tenir compte de la réforme de la SHON et de la SHOB devenues surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012, l'article UZ5 14 est rédigé de la façon suivante :

La SHON autorisée en sus de la surface accordée dans la ZAC initiale (soit 12 100 m²) **était** de 3 500 m² comprenant 1 000 m² de surface commerciale **et administrative** et 2 500 m² de réserve.

Considérant qu'il a été consommé au 1^{er} mars 2012 1 570 m² de SHON en réserve et 880 m² de SHON en surface commerciale et administrative, les droits à construire résiduels sont : 930 m² de surface de plancher de réserve et 120 m² de surface de plancher en locaux commerciaux et administratifs.

TITRE 2 - CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ6

Caractère de la zone UZ6 :

Il est mentionné la date d'approbation de l'ancien PAZ de la ZAC du Domaine de Saint Martin intégré au PLU.

La zone UZ6 est située le long de la RD 559.

C'est une zone résidentielle formée d'habitats individuels et groupés.

Son emprise correspond à celle de la ZAC du Domaine de Saint Martin dont la réalisation a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 25 novembre 1981.

Elle comprend 3 secteurs :

- Secteur UZ6a : le caractère recherché est celui des villages anciens de la région. L'habitat admis est de type semi collectif.
- Secteur UZ6b : l'habitat admis est de type individuel groupé.
- Secteur UZ6c : destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation avec possibilité de professions libérales. L'habitat admis est de type individuel isolé.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ6 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit d'une part pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009, et d'autre part en vue d'harmoniser les règles des différentes zones du PLU, notamment pour des raisons d'esthétique et de sécurité.

Ainsi, sont interdites les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement. les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 559, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de la route départementale.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

A l'exception de celles visées à l'article UZ6 – 2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, à l'exception de celles qui sont nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- les bâtiments à usage principal de garages ou de parking
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 559, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

Article UZ6 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 2 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UZ6 et de ses secteurs UZ6a, UZ6b, UZ6c.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
 - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation pour le chauffage ;

- aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ6 3 – Accès et Voirie

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 3 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

1. Accès

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD n° 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- 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.
- 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.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ6 4 – Desserte par les réseaux

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 4 des autres zones du PLU cet article est complété par une nouvelle rédaction du § Réseaux divers et par un nouveau § Rejets industriels, il est rédigé de la façon suivante :

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine doivent être conduites dans les caniveaux fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles, et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité en basse tension et téléphone) doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UZ6 5 – Caractéristiques des terrains

Article inchangé

Article UZ6 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

Pour des raisons paysagères, un nouveau § y précise les ouvrages admis dans les marges de reculement.

L'article UZ6 6 est rédigé en conséquence de la façon suivante :

Non réglementé.

Dispositions particulières aux secteurs UZ6b et UZ6c :

Toutes les constructions, les garages et leurs annexes, devront être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies de circulation automobiles et placettes ouvertes au public.

Dans le secteur UZ6c, les garages pourront toutefois être implantés à l'alignement des voies de circulation automobiles et placettes ouvertes au public.

- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ6 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les deux premiers paragraphes de l'article sont inchangés

Pour des raisons paysagères, un nouveau § y précise les ouvrages admis dans les marges de reculement, le § suivant y est ajouté :

A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens ») les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ6 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres minimum est imposée entre 2 bâtiments non contigus. Une liaison architecturale peut être considérée comme réalisant cette contiguïté (arc, pergola, auvent, etc.) permettant ainsi l'implantation de 2 constructions à une distance moindre.

Pour des raisons paysagères il est ajouté à cet article le paragraphe suivant pour maîtriser l'esthétique des ouvrages admis à l'intérieur des marges de reculement :

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée.

Article UZ6 9 – Emprise au sol

Article inchangé

Article UZ6 10 – Hauteur des constructions

Article inchangé. Toutefois est corrigée en fin de l'article une erreur d'appellation de secteurs. Il ne pouvait s'agir du secteur UD mais des secteurs UZ6b et UZ6c.

Article UZ6 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures et toits terrasses
- b) Façades et revêtement
- c) Panneaux photovoltaïque et paraboles

- d) Les clôtures,
- e) Enseignes,
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article UZ6 11 du règlement modifié.

Article UZ6 12 – Stationnement des véhicules

Cet article est inchangé à l'exception du terme SHON remplacé par les termes surface de plancher en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012.

Cet article est par suite rédigé de la façon suivante :

Dispositions particulières au secteur UZ6a :

Il doit être au moins réalisé 1,5 emplacement de stationnement de véhicule par logement, dont 0,5 banalisé. Il doit être réalisé également :

- Pour les bureaux : 1 aire de stationnement pour 30 m² de **surface de plancher**.
 - Pour les commerces : 1 aire de stationnement pour 30 m² de **surface de plancher**.
 - Pour les restaurants : 1 aire pour 15 m² de **surface de plancher**.
 - Pour les constructions hôtelières ou para hôtelières :
 - 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité de 35 m² de **surface de plancher** maximum (non compris locaux communs) ;
 - 1,5 place par unité de plus de 35 m² de **surface de plancher** (non compris locaux communs).
- 20 % au moins de ces emplacements doivent être couverts ou enterrés.

Dispositions particulières au secteur UZ6b :

Il doit être construit un garage par logement et 1 aire de stationnement banalisé pour 2 logements.

Dispositions particulières au secteur UZ6c :

Pour les bureaux : 1 aire de stationnement pour 30 m² de **surface de plancher**.

Il doit être construit un garage par logement (réalisé par le constructeur de la maison) ainsi qu'une aire de stationnement public pour deux logements.

Article UZ6 13 – Espaces libres et espaces verts

Article inchangé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ6 14 – Coefficient d'occupation des sols

Pour tenir compte de la réforme de la SHON et de la SHOB devenues surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012, l'article UZ6 14 est rédigé de la façon suivante :

Le droit à construire maximum, y compris les locaux à usage de commerces, de professions libérales, de bureaux et d'hôtel exprimé en mètres carrés de SHON **était fixé à 15 554 m² conformément aux droits autorisés dans le cadre de la ZAC du Domaine de Saint Martin approuvé le 25 novembre 1981.**

Sur l'ensemble de la zone, ces droits étaient répartis comme suit :

- Secteur UZ6a : 4 000 m²
- Secteur UZ6b : 1 754 m²
- Secteur UZ6c : 9 800 m²

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1^{er} 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 :

- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

En aucun cas la surface de plancher résiduelle ne pourra servir à construire de nouvelles constructions, elle vise à améliorer les constructions existantes.

TITRE 2 - CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ7

Caractère de la zone UZ7 :

Il est mentionné la date d'approbation de l'ancien PAZ de la ZAC de Longagne intégré au PLU.

La zone UZ7 se situe le long de la RD 559 et correspond au secteur du Pôle Santé quartier LONGAGNE.

Son emprise correspond à celle de l'ancienne ZAC de LONGAGNE dont la réalisation a été approuvée par DCM du 14 décembre 1999.

Il s'agit d'une zone ayant pour vocation d'accueillir des équipements, des activités artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la proximité du pôle de santé.

Compte tenu de sa localisation et de la nature de l'urbanisation souhaitée, cette zone devra présenter une homogénéité affirmée dans les formes architecturales, et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

Elle comprend 3 secteurs :

- Secteur UZ7a : voué à l'accueil du Pôle de santé du Golfe de Saint-Tropez ;
- Secteur UZ7b : voué à l'accueil d'équipements, d'activités artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la proximité du pôle santé ;
- Secteur UZ7c : voué à la réalisation d'équipements publics, de logements et de services.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ7 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Cet article est réécrit d'une part pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de télécommunication, et des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU le 18 juin 2009, et d'autre part en vue d'harmoniser les règles des différentes zones du PLU, notamment pour des raisons d'esthétique et de sécurité.

Ainsi, sont interdites les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.

Les compléments ou précisions notamment d'ordre juridique concernant les interdictions, sont par suite rédigés de la façon suivante :

A l'exception des occupations ou utilisations du sol visées à l'article UZ7 2 sont interdits :

- 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 UZ7- 2.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.
- Les carrières.

Article UZ7 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Cet article rappelle l'obligation de respect du caractère de la zone et précise comme dans les autres articles les dispositions applicables en matière d'affouillement et d'exhaussement du sol. Sont ajoutés au début de l'article les alinéas suivants :

Sur chacun des secteurs :

- les constructions destinées à recevoir les affectations mentionnées ci-dessus dans le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières pour les secteurs UZ7a et UZ7b

Inchangé

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ7 3 – Accès et voirie

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 3 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

1. Accès

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD n° 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- 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.
- 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.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres

Article UZ7 4 – Desserte par les réseaux

Pour être en harmonie avec les dispositions des articles 4 des autres zones du PLU cet article est rédigé de la façon suivante :

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine doivent être conduites dans les caniveaux fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

Pour les opérations immobilières nouvelles, et à l'intérieur du périmètre de ces opérations, les réseaux de distribution (électricité en basse tension et téléphone) doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

4. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

Article UZ7 5 – Caractéristiques des terrains

Article inchangé

Article UZ7 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones, le recul minimum des constructions par rapport à la RD 559 est ramené à 25 mètres au lieu de 35 mètres pour toutes les constructions et passe à 5 mètres au lieu de 4 mètres par rapport aux emprises des autres voies. Les conditions de dérogation aux règles de prospect y sont précisées au § 2. L'article UZ7 6 est par suite rédigé de la façon suivante :

1. Sauf marges spéciales de reculement portées aux plans, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 25 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de la RD559.
 - 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - 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.
 - Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
 - A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ7 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour une harmonisation des règles avec celles des autres zones, l'article UZ7 7 est rédigé de la façon suivante :

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.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables,
 - Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.
 - A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ7 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par souci de simplification, pour une meilleure compréhension de la règle et pour une harmonisation avec les règles des autres zones, cet article est rédigé de la façon suivante :

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur d'une même propriété :
 - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée;

- Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires opposables.
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article UZ7 9 – Emprise au sol

Article inchangé

Article UZ7 10 – Hauteur des constructions

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Les hauteurs ne sont pas modifiées, mais pour des raisons d'harmonisation de la règle, cet article est complété et rédigé de la façon suivante pour mieux expliciter les conditions de mesure ainsi que la définition de la hauteur absolue :

1. Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 10,50 mètres à l'égout des couvertures.

Dans le cas de toiture terrasse les structures légères et les ouvrages techniques sont toutefois autorisés en dépassement de la hauteur absolue à condition de ne pas excéder une hauteur de 1,50 mètre au-dessus du niveau fini de l'acrotère.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...).

Article UZ7 11 – Aspect extérieur

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé

partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures **et toits terrasses**
- b) Façades **et revêtement**
- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) Enseignes,
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont règlementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article UZ7 11 du règlement modifié.

Article UZ7 12 – Stationnement des véhicules

Dans cet article le terme SHON a été remplacé par ceux de surface de plancher en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012. L'article UZ7 12 est par suite rédigé de la façon suivante :

- Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les espaces affectés au stationnement ne doivent pas être inférieurs à :
 - 2 places par logement, une surface équivalente à 1/3 de la surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves) pour les services et commerces.
 - 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.
 - 1 place de stationnement par 20 mètres de surface de salle de restaurant.
 - pour les autres types d'activités, la surface totale affectée au stationnement devra être au moins égale à 50 % de la **surface de plancher** affectée aux autres usages que le stationnement.

Article UZ7 13 – Espaces libres et espaces verts

Article inchangé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ7 14 – Coefficient d'occupation des sols

Pour tenir compte de la réforme de la SHON et de la SHOB devenues surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012, l'article UZ7 14 est rédigé de la façon suivante :

Dispositions particulières aux secteurs UZ7a :

La **surface de plancher** maximum est de **17 500 m²**

Dispositions particulières aux secteurs UZ7b :

La **surface de plancher** maximum est de **2 125 m²**

Dispositions particulières aux secteurs UZ7c :

La **surface de plancher** maximum est de **1 710 m²**

**JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES
au Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Chapitre 1	AUC
Chapitre 2	AUM

TITRE 3 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

Caractère de la zone AUC :

Seule la désignation du quartier La Vernatelle au lieu des Chênes est précisée.

Il s'agit d'une zone où sont envisagées une opération de logements et la réalisation d'un équipement sanitaire et social à destination des personnes âgées.

Cette zone est située dans le quartier ~~des Chênes~~ de la Vernatelle à proximité du lotissement des Chênes.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU.

Le reste du règlement de la zone AUC est inchangé

TITRE 3 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM

Le règlement de la zone AUM est inchangé

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES au Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

TITRE 4 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone N intègre la révision simplifiée approuvée par DCM en date du 30 octobre 2012, créant deux secteurs Ai et Ap, avec deux sous-secteurs Ap1 et Ap2.

Caractère de la zone A : **Il a été complété suite à la DCM du 30 octobre 2012 approuvant la création d'un secteur Ap avec deux sous-secteurs Ap1 et Ap2.**

Cette zone comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le caractère de cette zone est précisé en ce qui concerne l'appellation des secteurs et sous secteurs.

Elle comprend **deux secteurs, dont un réparti en deux sous-secteurs** :

- Ai, secteur inconstructible
- **Ap**, secteur pour la création d'un pôle paysager à vocation horticole sur le site des pépinières DERBEZ, conformément à l'article L.123-1-5 14°) du Code de l'Urbanisme comprenant **deux sous-secteurs** :
 - un sous-secteur **Ap1**, correspondant aux constructions (serres) « commerciales » et aux bureaux de la pépinière ;
 - un sous-secteur **Ap2**, correspondant aux constructions agricoles (serres) et de stockage de la pépinière.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Toutes occupations et utilisations du sol interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terres y est strictement interdite.
- Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

Par mesure de précaution, en raison d'un risque possible sur la santé il est ajouté l'alinéa suivant :

- **Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.**

Dispositions particulières au secteur Ai :

Toutes constructions et installations sont interdites.

Dispositions particulières aux secteurs Ap :

A l'exception de celles visées à l'article Ap2, les constructions et installations de toute nature, ainsi que les lotissements et les changements de destination.

Toute construction est interdite :

- dans une bande de 25 m depuis l'axe de la RD 98a,
- dans une bande de 20 m depuis l'axe du Bélieu.

Article A 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Cet article est complété ou modifié pour :

- Tenir compte de la suppression de la SHON et de la SHOB, remplacées par Surface de Plancher depuis le 1^{er} mars 2012.
- Améliorer le confort et les commodités de vie des résidents agriculteurs - Exploitants, tout en préservant les sites et paysages. Ces améliorations concernent la localisation des piscines qui devront être implantées à proximité de l'habitation, les abris de jardins qui devront rester de dimensions modestes.
- Se conformer aux dispositions de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme concernant le changement de destination.
- Limiter à une seule construction à usage d'habitation par exploitation agricole.

Par ailleurs les affouillements et exhaussements de sol sont, pour une harmonisation des règles, règlementés de la même façon que dans les autres articles 2 du règlement. Les ouvrages techniques divers qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics, sont admis pour des raisons de bonne fonctionnalité de la zone.

Cet article est par suite modifié en caractères de couleur rouge de la façon suivante :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :**
 - Les bâtiments techniques.
 - Une construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de 350 m², sous réserve de l'existence légale d'un bâtiment technique dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée. Les constructions à usage d'habitation accueilleront les sièges d'exploitation.
 - La transformation, l'extension, s'il est nécessaire à l'activité agricole, des constructions légalement autorisées et existantes avec une surface de plancher maximale autorisée de 350 m² par bâtiment, extension comprise.
 - 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. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m², sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.
 - 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 m² 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.
 - Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.
 - Les installations classées.
- **A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- **A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :**
 - Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- **Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et déjà existantes et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU :**
 - Les extensions et aménagements à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² 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 m² de surface de plancher peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants au 18 juin 2009 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 m², sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.
 - 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 m² 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.

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Dispositions particulières aux secteurs Ap :

Sont seuls autorisés :

4 070 m² de Surface de Plancher dans le sous-secteur **Ap1** :

- 3 600 m² de serres d'exposition publique,
- 300 m² de locaux tertiaires et bureaux,
- 80 m² de logements de fonction (gardiennage),
- 90 m² de locaux techniques (chaufferie, électricité).

2 220 m² de Surface de Plancher dans le sous-secteur **Ap2** :

- 1 600 m² de serres de production,
- 100 m² de bureaux de chantier et locaux du personnel,
- 200 m² de locaux techniques et de stockage,
- 320 m² d'atelier et garages.

Sous réserve d'être compatible avec le PPRI, sont par ailleurs autorisés :

- les bassins d'agrément décoratifs ;
- les infrastructures et locaux techniques tels que cuves à fuel et forages nécessaires à l'activité du Pole paysager ;

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et Voirie

Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, les plates-formes des accès et des voies devront avoir au minimum 4 mètres de largeur. Les § 1 et 2 ci-après sont complétés en conséquence.

1. Accès

- 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, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc (avec un minimum de 4 mètres de largeur).
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie – convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation – soit assurée.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

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 brancardage, etc. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Pour des raisons de salubrité et prévenir des risques de pollution, le rejet des effluents épurés devront faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le SPANC - (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Cogolin – Gassin), dont le siège est à 83 312 COGOLIN - Avenue Clémenceau - BP : 50. Le § Eaux Usées est complété en conséquence.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement urbain :

- Les eaux usées doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.
- L'évacuation des eaux résiduaires et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

Toute demande de permis de construire ou d'aménager devra inclure conformément aux dispositions de l'article R 431-16-c du code de l'urbanisme, l'attestation de conformité du projet d'installation délivrée par le SPANC, Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Cogolin – Gassin, dont le siège est à 83 312 COGOLIN - Avenue Clémenceau - BP : 50.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine, doivent être conduites par des canalisations enterrées, dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies **ouvertes à la circulation publique**

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme.

1. Sauf marges spéciales de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD559, de la RD98a et de la RD61.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies **ouvertes à la circulation publique** à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, visées à l'article A 2, existantes antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU, ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

- Par ailleurs pour harmoniser les règles avec celles des autres zones du PLU et pour des raisons de fonctionnalité et d'esthétique paysagère, il est ajouté à l'article A 6 les deux alinéas suivants, qui précisent les conditions de dérogation aux prospects imposés par rapport aux voies :

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour des questions de nuisances de voisinage éventuelles, les distances minimales des piscines et de leur plage par rapport aux limites séparatives sont réglementées. Par ailleurs pour harmoniser les règles avec celles des autres zones du PLU et pour des raisons de fonctionnalité et d'esthétique paysagère, il est ajouté à l'article A 7, deux alinéas, qui précisent les conditions de dérogation aux prospects imposés par rapport aux limites séparatives. L'article A7 est par suite rédigé de la façon suivante :

- 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 piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.**
- **Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**
 - Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions **légalement autorisées**, visées à l'article A 2, existantes antérieurement **au 18 juin 2009**, date d'approbation du PLU,
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

En secteur Ap, des implantations différentes peuvent être admises dans l'hypothèse d'un même bâtiment à cheval sur deux unités foncières contiguës.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour harmoniser les règles avec celles des autres zones du PLU et pour des raisons de fonctionnalité et d'esthétique paysagère, il est ajouté à l'article A 8, deux alinéas, qui précisent les conditions de dérogation aux prospects imposés entre constructions.

Il est également précisé que les constructions existantes avant le 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, susceptibles d'être restaurées ou aménagées devront être légalement autorisées. Au §1 le terme bâtiment est remplacé par le terme construction.

L'article A8 est par suite rédigé de la façon suivante :

- 1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées** de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.
- 2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**
 - Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, visées à l'article A 2, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
 - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
 - Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.
 - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée.

En secteur Ap, les débords des toitures, auvents, coursives, ombrières, passages couverts des constructions ne sont pas réglementés.

Article A 9 – Emprise au sol

Cet article est modifié pour :

- Tenir compte de la suppression de la SHON et de la SHOB, remplacées par Surface de Plancher depuis le 1^{er} mars 2012.

Non réglementé sauf exception précisée à l'article A 2.

Sont exclues de l'emprise au sol :

- 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.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Les hauteurs ne sont pas modifiées, mais pour des raisons d'harmonisation de la règle, cet article est complété et rédigé de la façon à mieux expliciter les conditions de mesure, et au § 2 b), les conditions de recevabilité des demandes de dérogation à la règle de hauteur absolue.

1. Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, **pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.**

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (**hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée**) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, **qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.**

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal, **et à 50 % maximum en secteur Ap.**
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- **En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.**

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder plus de 2 niveaux hors sol et 6,50 mètres à l'égout des couvertures.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- **Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole.**
- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres (3 niveaux hors sol maximum).
- **Pour les restaurations ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.**
- **En secteur Ap, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.**

3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...),

Par souci d'une harmonisation dans l'interprétation des règles de hauteur, les descriptions graphiques des conditions de mesure des hauteurs sont identiques à celles de l'article UB 10, elles figurent dans le règlement modifié.

Article A 11 – Aspect extérieur

Les dispositions approuvées le 30 octobre 2012 concernant le secteur Ap sont inchangées.

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures **et toits terrasses**
- b) **Façades et revêtement**
- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) Enseignes,
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article A 11 du règlement modifié.

Article A 12 – Stationnement des véhicules Article inchangé

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

En secteur Ap, tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec des plantations.

Pour les constructions susceptibles d'être admises, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les stationnements affectés aux différentes constructions (personnel) et ceux relevant de la fréquentation générale du site (visiteurs) pourront être délimités et/ou aménagés indifféremment sur l'un ou l'autre des secteurs et sur toute la zone Ap ; le nombre total de ces stationnements (personnel/visiteurs) aménagés ou délimités ne devant être inférieur à 150.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ap, tout parc de stationnement, doit être traité avec des plantations et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement *ou pour 4 places dans le cas de bandes de parkings jointives et parallèles.*

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Dispositions particulières aux sous – secteurs Ap1 et Ap2 :

La Surface de Plancher est fixée à :

4 070 m² maximum dans le sous-secteur **Ap1**
et à **2 220 m² maximum** dans le sous-secteur **Ap2**.

Il est précisé les sous-secteurs Ap1 et Ap2, et qu'il s'agit de surfaces de plancher maximum.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES au Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

TITRE 5 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

Pour corriger une erreur manifeste d'appréciation dans la délimitation des secteurs, il est créé un **secteur Np3** qui se substitue à une partie du secteur Nc, cette partie du secteur Nc avait été à tort destinée à un camping – caravanning au lieu d'être affectée à un Parc Résidentiel de Loisir.

Cette zone comprend la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur du boisement.

Cette zone **comporte 8 secteurs** correspondant aux occupations du sol suivantes :

- Na : terrains d'urbanisation diffuse existante, **comprenant le lotissement Cambon – Bonne Fontaine approuvé en date du 9 janvier 1967.**
- Nc : installations de camping – caravanning
- Ng : golf
- Ni : secteur inconstructible
- Nl : zone réservée aux activités de loisirs
- Np1 : Parcs Résidentiels de Loisirs
- Np2 : Parcs Résidentiels de Loisirs
- **Np3 : Parcs Résidentiels de Loisirs**

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Par souci de préservation de l'environnement, pour des raisons d'harmonisation et de cohérence avec les dispositions des autres articles 1 des zones du PLU, justifiées précédemment, cet article N 1 renforce les interdictions, à cet effet il est réécrit et complété en caractères de couleur rouge comme suit :

- Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- Les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires, à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- Les piscines et annexes individuelles rattachées aux habitations légères de loisirs sont interdites.
- Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.
- **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.**
- **Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.**
- **Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.**
- **Les carrières.**
- **Les abris à caractère précaire, quelle qu'en soit leur nature ou leur destination.**
- **Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.**
- **Les bâtiments à usage principal de garages ou de parking.**

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Cet article est complété et actualisé pour tenir compte des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; pour différencier les dispositions applicables à chacun de différents secteurs, ainsi qu'à l'ensemble de la zone N ; pour en améliorer les fonctionnalités et l'esthétique paysagère, le confort de vie et d'exploitation des différents secteurs dans le respect de leur destination. Le terme SNON est remplacé par les termes surface de plancher en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012. La date d'approbation du PLU le 18 juin 2009 y est mentionnée.

L'article N2 est par suite reformulé et complété en caractères de couleur rouge de la façon suivante :

Sur la zone N à l'exclusion des 8 secteurs :

- 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.

Compte tenu des besoins exprimés par les usagers des constructions existantes légalement autorisées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, il est réglementé les conditions de réalisation des piscines et abris de jardins dans un souci de bonne intégration à l'environnement. Le règlement est complété en conséquence de la façon suivante :

- **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 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 m², sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.
- 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 m² 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.

Sur l'ensemble de la zone N et des 8 secteurs :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements publics ou des installations d'intérêt général ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ainsi que ceux absolument nécessaires à l'entretien de la forêt et à la défense contre l'incendie.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières au secteur Na :

Y sont admis :

- Les constructions nouvelles et les piscines dans le lotissement Cambon – Bonne fontaine approuvé antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation de PLU.
- 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.

Compte tenu des besoins exprimés par les usagers des constructions existantes légalement autorisées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, il est règlementé les conditions de réalisation des piscines et abris de jardins dans un souci de bonne intégration à l'environnement, sauf sur le lotissement Cambon Bonne fontaine. Le règlement est complété en conséquence de la façon suivante :

- A l'exclusion du lotissement Cambon – Bonne fontaine, sont admis 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 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 m², sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.
 - 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 m² 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.

Dispositions particulières au secteur Nc :

Y sont admis :

- 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.
- 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.
- 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.
- Les restaurants à condition qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 111-32-1° du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement collectif.

Dispositions particulières au secteur Ng :

Y sont admis :

- D'une manière générale, les aires de jeux et de loisirs visées au a) de l'article R 111-7 du code de l'urbanisme.
- Les travaux d'aménagement des parcours de golf.
- Les travaux d'aménagement de retenues d'eau collinaires, destinées notamment à l'arrosage.

- Les travaux de confortement, de remise en état et d'amélioration des aménagements et des constructions existantes.
- Les éléments d'infrastructure (voiries de service et de sécurité, ...) et de superstructure nécessaires au fonctionnement du golf et aux équipements de jeu (local d'entretien et de stockage des engins et des produits phytosanitaires, réseaux enterrés de drainage et d'arrosage, aires de stationnement réservées au personnel, abris de parcours,...) et ne générant pas de **surface de plancher**.
- Les cheminements piétons et aménagements paysagers.
- En dehors des E.B.C., (**Espaces Boisés Classés**) les opérations de défrichement ainsi que de coupe et d'abattage d'arbres sont soumises à autorisation préalable, sauf enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Dispositions particulières au secteur Ni :

- Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Dispositions particulières au secteur NI :

Sont admises :

- Les installations légères et manèges à la condition qu'ils soient démontables et sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Dispositions particulières aux secteurs Np1, Np2 et Np3 :

Le nouveau **secteur Np3 est justifié dans le caractère de la zone N**. Il se substitue à une partie du secteur Nc. Dans le PLU en vigueur, cette partie du secteur Nc avait été à tort destinée à un camping – caravaning au lieu d'être affectée à un Parc Résidentiel de Loisirs.

Il convient de limiter le nombre d'HLL par emplacement, pour des raisons de fonctionnalité, de salubrité, de confort et de préservation des paysages.

Y sont admis

- 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.
- 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.
- 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.
- Les restaurants à condition qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès. Inchangé

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc (avec un minimum de 4 m).
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure des routes départementales.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès que celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité la largeur minimum de plate-forme des voies est fixée à 4 mètres minimum comme dans toutes les zones du PLU. La nouvelle rédaction de ce § précise les caractéristiques des voies.

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.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable : Paragraphe inchangé

Toute construction doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

2. Assainissement

Pour des raisons de salubrité et prévenir des risques de pollution, le rejet des effluents épurés devront faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le SPANC - (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Cogolin - Gassin), dont le siège est à 83 312 COGOLIN - Avenue Clémenceau - BP : 50. Le § Eaux Usées est complété en conséquence par un paragraphe aux caractères de couleur rouge ci-après.

a) Eaux usées :

Dans le cas où le réseau public d'assainissement existe :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de possibilité effective de raccordement sur le réseau public d'assainissement urbain :

- Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.

Toute demande de permis de construire ou d'aménager devra inclure conformément aux dispositions de l'article R 431-16-c du code de l'urbanisme, l'attestation de conformité du projet d'installation délivrée par le SPANC, Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Cogolin - Gassin, dont le siège est à 83 312 COGOLIN - Avenue Clémenceau - BP : 50.

Dispositions particulières au secteur Nc : **Paragraphe inchangé**

- Les installations de camping - caravanning doivent être équipées d'un réseau interne de collecte, ces eaux résiduaires aboutissant à une station d'épuration. Le dispositif de traitement et de rejet doit obligatoirement être soumis au Conseil Départemental d'hygiène pour accord, et doit être conçu de façon à pouvoir être raccordés au réseau public, dès que celui-ci sera réalisé.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Dispositions particulières aux secteurs Np1, Np2 et Np3 :

- Les parcs résidentiels de loisirs visés à l'article N 2 doivent être impérativement raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales **Paragraphe inchangé**

Les aménagements et constructions réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées ainsi que les piscines doivent être conduites par des canalisations enterrées, dans les fossés, caniveaux, ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé. **Paragraphe inchangé**

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES **OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'intitulé de tous les articles 6 des zones du règlement est modifié comme ci-dessus pour être plus conforme aux dispositions de l'article R 123-9 – 6° du code de l'urbanisme. La rédaction de l'article est complétée en conséquence en caractères de couleur rouge.

1. Sauf marges spéciales de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD559 et de la RD98a et de la RD61.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies **ouvertes à la circulation publique** à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement des constructions **légalement autorisées**, existante antérieurement **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU, **dans les conditions fixées à l'article 14.**
- à 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.

Les distances de reculement sont alors fixées, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition de l'ensemble du projet.

Par ailleurs pour harmoniser les règles avec celles des autres zones du PLU et pour des raisons de fonctionnalité et d'esthétique paysagère, l'article N 6 est complété par les deux alinéas suivants.

- **pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour** les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- **A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour une harmonisation des intitulés des articles 7 du règlement, les piscines et les constructions sont dissociées, sans que la règle change pour autant. Au §1 le terme bâtiment est remplacé par le terme construction.

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 piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.**

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

Ce paragraphe précise les conditions de recevabilité des demandes de dérogation aux règles de prospect par rapport aux limites séparatives. Un paragraphe y est ajouté pour maîtriser l'esthétique paysagère des aménagements réalisés à l'intérieur des marges de reculement, afin d'éviter notamment des désagréments de voisinage.

- Dans le cas de restauration, d'aménagement des constructions **légalement autorisées**, existante antérieurement **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU, **dans les conditions fixées à l'article 14.**
- 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.
- **A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.**

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les raisons des modifications du § 2 de cet article N 8 sont identiques à celles de l'article N 7 précédent.

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point **d'une construction** au point le plus proche d'une autre **construction**, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la **construction la plus élevée**, avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement des constructions **légalement autorisées**, existantes antérieurement **au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU, **dans les conditions fixées à l'article 14.**
- 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.

- Pour les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.
- En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article est modifié pour :

- Tenir compte de la suppression de la SHON et de la SHOB, remplacées par Surface de Plancher depuis le 1^{er} mars 2012.

L'emprise au sol ne devra pas excéder 140% de la surface de plancher.

Sont exclues de l'emprise au sol :

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.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour éviter des perceptions trop importantes et inesthétiques des constructions dans le paysage, il est précisé les conditions de mesure de hauteur des constructions. Pour la même raison les hauteurs des toitures au-dessus de l'égout du toit est limitée à 2,50 mètres.

Pour faciliter la compréhension des conditions de mesure, il est intégré au règlement de la zone des croquis explicatifs.

Les hauteurs ne sont pas modifiées, mais pour des raisons d'harmonisation de la règle, cet article est complété et rédigé de la façon à mieux expliciter les conditions de mesure, et au § 2 b), les conditions de recevabilité des demandes de dérogation à la règle de hauteur absolue.

1. Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout des couvertures et plus de 2 niveaux hors sol.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres (3 niveaux hors sol maximum).
- Pour les restaurations ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

Dispositions particulières aux secteurs Nc, Ng, Np1, Np2 et Np3 :

- 3 mètres à l'égout des couvertures,
- un seul niveau.

- 3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées aux § précédents, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).**

Par souci d'une harmonisation dans l'interprétation des règles de hauteur, les descriptions graphiques des conditions de mesure des hauteurs sont identiques à celles de l'article UB 10, elles figurent dans le règlement modifié.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour améliorer la qualité de la production urbaine, et une bonne intégration des constructions dans le site, cet article 11 est précisé et complété. Il est mis au point pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'instruction d'utiliser et d'occuper le sol. Il est par suite reformulé partiellement pour améliorer l'esthétique urbaine et préserver les sites, les paysages et l'environnement en ce qui concerne notamment :

- a) Les toitures **et toits terrasses**
- b) Façades **et revêtement**
- c) **Panneaux photovoltaïque et paraboles**
- d) Les clôtures,
- e) **Enseignes,**
- f) Climatiseurs, **coffrets de branchement, boîtes aux lettres**
- g) **Murs de soutènement**
- h) **Portails ...).**

Ainsi que pour tenir compte des évolutions technologiques en matière de production d'énergie ou de réception des télécommunications, les panneaux photovoltaïque et paraboles sont réglementés.

Pour cet ensemble de raisons cet article est complété et reformulé pour des motifs d'harmonisation des règles dans toutes les zones du règlement sur l'ensemble de la Commune, tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. Les modifications ou les ajouts y sont mentionnés en caractères rouges.

Pour en prendre connaissance, se rapporter à la lecture de l'article N 11 du règlement modifié.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est ajouté le nouveau secteur Np3

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Dispositions particulières au secteur Nc :

Il doit être aménagé :

- Pour les campings – caravanning : 1 place de stationnement par emplacement.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions susceptibles d'être admises, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Dispositions particulières aux secteurs Np1, Np2 **et Np3 :**

Il doit être aménagé :

- Dans les PRL : 1,5 place par lot, banalisées et regroupées en îlots répartis sur l'opération.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est ajouté le nouveau secteur Np3

- Les espaces boisés classés, figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 50 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie.

Dispositions particulières au secteur Ng :

- En dehors des espaces boisés classés dans lesquels ils sont interdits, les coupes et abattages d'arbres, ainsi que le défrichement sont soumis à autorisation préalable, sauf s'il s'agit de procéder à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts.
- Les aires à la pratique du golf et les espaces interstitiels devront être plantés et paysagés de manière compatible avec les contraintes de jeux. En ce sens, des masses buissonnantes et arbustives de maquis seront recrées et maintenues au maximum entre les pelouses de golf, notamment sur les zones de rough qui seront laissées entièrement naturelles.

Dispositions particulières au secteur NI :

- 20 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie.

Dispositions particulières aux secteurs Np1, Np2 et Np3 :

- Tout PRL sera traité pour 20% de sa superficie en espaces verts communs.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est tenu compte de la réforme de la SHON et de la SHOB devenues surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012. Enfin dans le nouveau secteur Np3 pour maintenir la conformité, la surface est limitée à 35 m² par HLL et à 100 m² pour les bâtiments communs. Le nombre total de HLL admis sur le secteur est de 100 au maximum. Par suite l'article N 14 est rédigé de la façon suivante :

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments publics susceptibles d'être autorisés dans la zone.
- Les extensions, restaurations, améliorations des constructions légalement autorisées, existantes **et achevées au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU, ne doivent pas entraîner un accroissement de la **surface de plancher** existante, supérieure à 30 % avec un maximum, extension comprise, de 250 m² de **surface de plancher**
- Ce plafond de 250 m² de **surface de plancher** peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants à la date d'approbation du PLU.

Dispositions particulières au secteur Na :

- Les extensions, restaurations, améliorations des constructions légalement autorisées, existantes **et achevées au 18 juin 2009** date d'approbation du PLU, ne doivent pas entraîner un accroissement de la surface de plancher existante, supérieure à 30 %.
- De plus, la surface de plancher obtenue après extension ne doit pas excéder 300 m² dans le secteur Na.
- **Pour les constructions à usage d'habitation dans le lotissement Cambon – Bonne fontaine le COS est fixé à 0,01.**

Dispositions particulières au secteur Nc :

- Pour les terrains de camping - caravanning la densité maximale ne peut excéder 50 emplacements à l'hectare.

Dispositions particulières aux secteurs Np1, Np2 et Np3 :

- Dans le secteur Np1 : le COS est fixé à 0,10.
- Dans le secteur Np2 : le COS est fixé à 0,05.
- **Dans le secteur Np3 : la surface de plancher maximum admise par H.L.L. est de 35 m², la surface de plancher maximum admise pour les bâtiments communs est de 100 m² et le nombre d'emplacements sera au maximum de 100.**

ANNEXE AU REGLEMENT

**Une liste des plantations recommandées pour la composition des haies végétales
est annexée au règlement**

Deuxième partie

Justifications des modifications apportées à la liste des emplacements réservés

Cette seconde modification du PLU procède à la suppression des quatre emplacements réservés suivants :

Il s'agit des :

ER n° 15 Chemin des marres

ER n° 16 Chemin de Saint Bonaventure à Bruno

ER n° 20 Chemin des Sablas

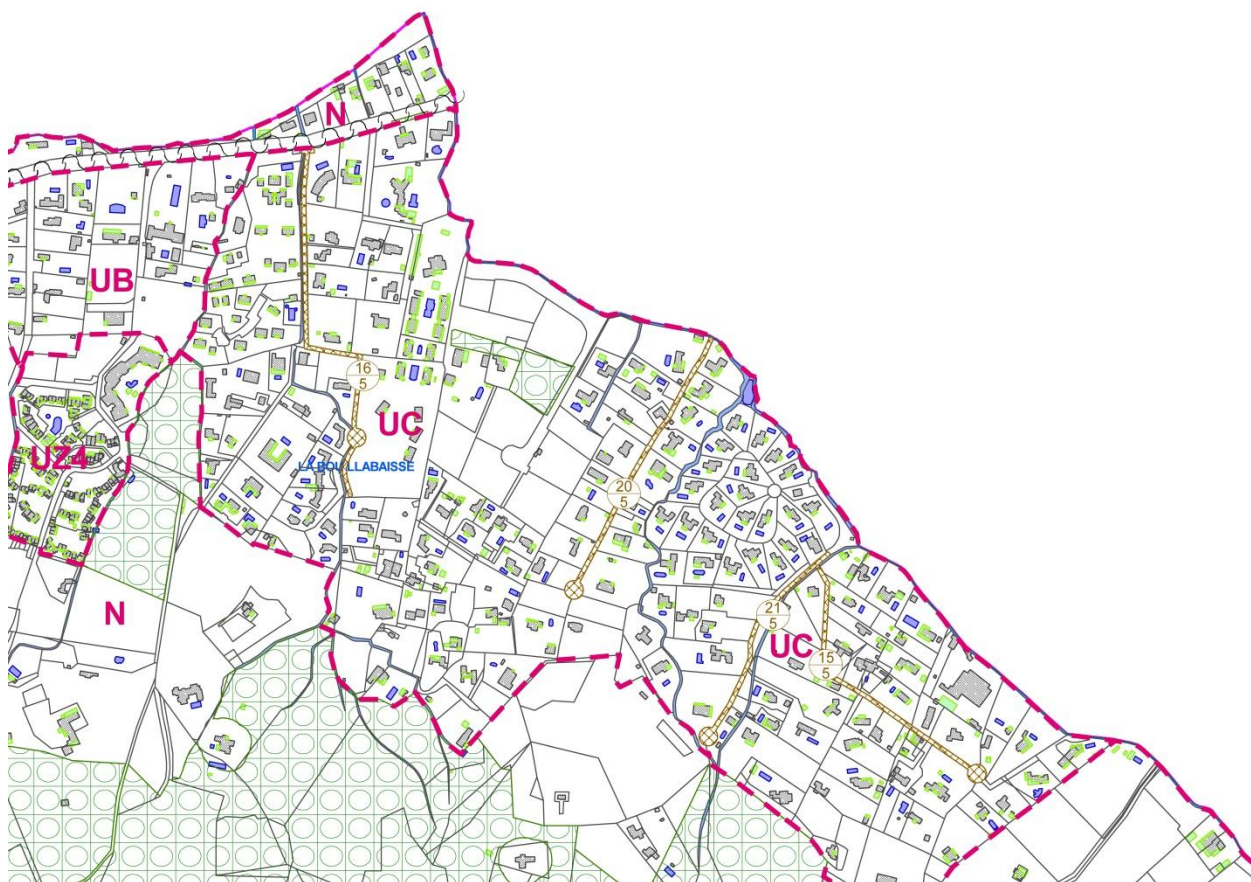
ER n° 21 Chemin de Bestagne.

L'intérêt général pour la Commune de les maintenir ne se justifie pas, car ils ne desservent que des propriétés privées déjà construites pour l'essentiel et se terminent en impasse.

Ces emplacements réservés prennent accès soit directement sur la Route Départementale n° 98a qui relie le quartier de La Foux à Saint-Tropez pour l'ER n° 16, soit indirectement en empruntant des voies communales passant sur le territoire de Saint-Tropez pour les ER 15, 20 et 21, et aboutissant à la Route des Plages (RD n° 93). Ils sont situés sur le versant collinaire qui domine le littoral et fait face à la mer.

Au PLU en vigueur ils sont classés en zones urbaines **UC**.

Extrait du PLU localisant les quatre emplacements réservés à supprimer en zone UC



A la page suivante est insérée la liste modifiée des emplacements réservés

Liste modifiée des Emplacements Réservés

Suppression des ER n° 15 – 16 – 20 - 21

ER n°	Destinataire	Désignation	Largeur plateforme	Surface d'emprise
VOIRIE				
1	Département	Aménagement d'un parcours cyclable (plateforme 3 m)	3 m	1,15 ha
2	Département	Création d'un mur de soutènement RD98a (virage du Treizain)	1 m	0,02 ha
4	Département	Aménagement du CD 559	11 m	6 ha
5	Département	Création d'un giratoire La Mort du Luc – CD 559		1,83 ha
6	Département	Création d'un carrefour – quartier les Chênes	Parcelles 203 et 807	0,94 ha
7	Département	Aménagement du CD 559 après les Chênes (rectification virage du Gourbenet)	15 m	0,30 ha
8	Département	Aménagement du carrefour de La Foux – 2 x 2 voies + voie d'évitement	23,50 m	1,9 ha
9	Commune	Aménagement et élargissement du chemin de Pinpinon à Bagareide	plateforme 8 m, largeur 4 m	2 ha
10	Commune	Aménagement et élargissement du chemin du Haut Bourrian	plateforme 8 m, largeur 4 m	79 a
11	Commune	Aménagement et élargissement de la Mort du Luc	Plateforme 9 m	1,3 ha
12	Commune	Aménagement et élargissement du Chemin du Brost	Plateforme 9 m	1,è ha
13	Commune	Aménagement du chemin de Carteyron	Bande de 9 m	0,07 ha
14	Commune	Aménagement et élargissement d'une portion du Chemin du Bourrian	Plateforme 9 m	1,5 ha
15	Supprimé			
16	Supprimé			
17	Commune	Aménagement jonction du chemin de Saint-Tropez à Ramatuelle	4 m	0,14 ha
18	Commune	Aménagement portion du chemin de crête du Golf	4 m	0,10 ha
19	Commune	Aménagement chemin de Cambon à Bonne Fontaine	4 m	0,49 ha
20	Supprimé			
21	Supprimé			
Ouvrages publics et installations d'intérêt général				
22	Commune	Extension du cimetière (parcelles 2283 et 2284)		0,05 ha
23	Commune	Création d'une aire de stationnement (entrée Nord village)	P. D 210	0,18 ha
24	Commune	Création d'une aire de stationnement – quartier Carteyron		0,07 ha
25	Commune	Création d'une maison culturelle et d'un jardin ouvert au public		26 a
26	Commune	Création d'un plan d'eau au lieu dit les Bayes		11,25 ha
Espaces verts publics				
27	Commune	Création et aménagement d'un espace vert public autour du village		9,92 ha

Troisième partie

Justifications des modifications apportées aux documents graphiques

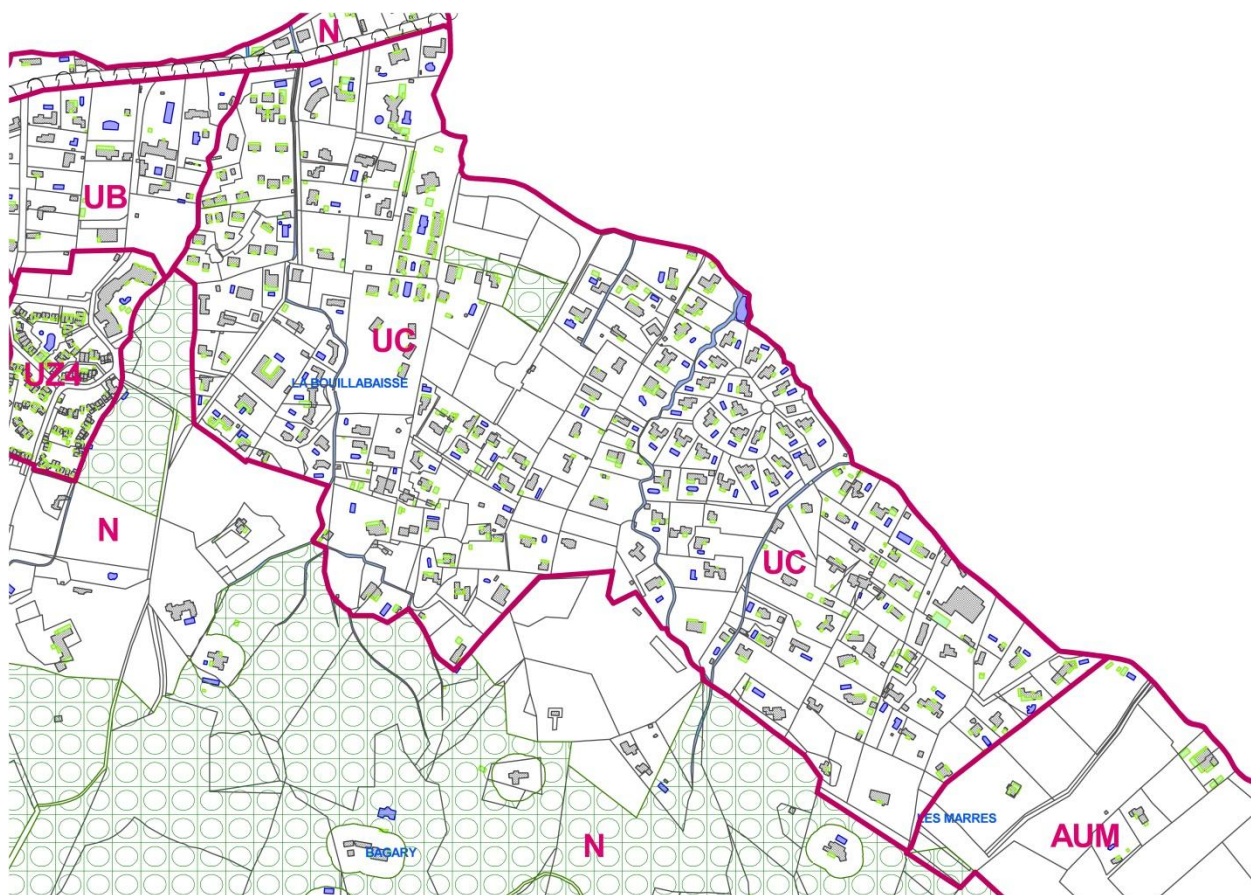
Modifications apportées aux documents graphiques

Dans le présent rapport figurent ci-après des extraits de plans du PLU en vigueur à modifier et du PLU modifié à soumettre à enquête publique.

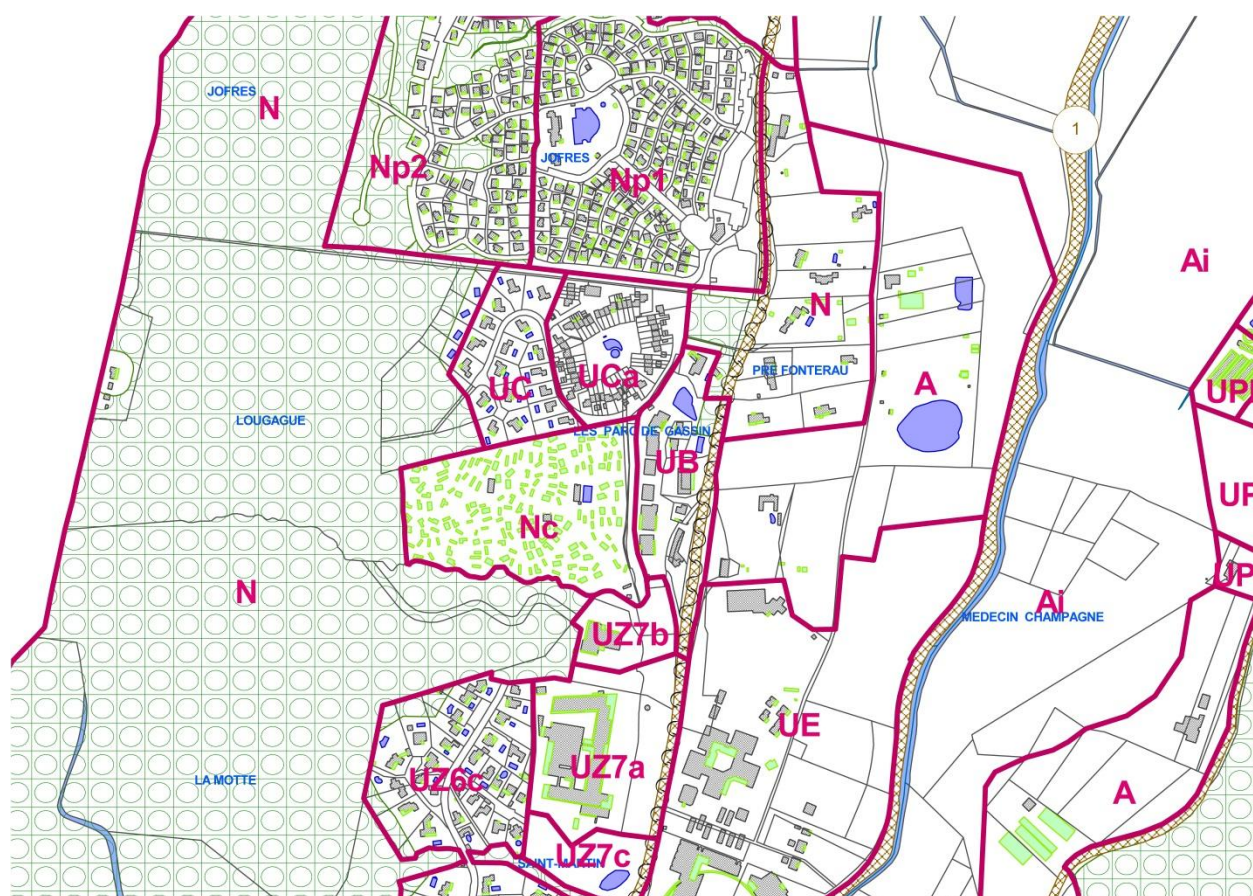
Le dossier de PLU soumis à enquête publique comprend les plans de zonage dûment modifiés (Pièce 4A zonage Nord et Pièce 4 B zonage Sud)

1. Les ER n° 15 - 16 - 20 - 21 sont supprimés en zone UC sur le document graphique. Voir précédemment en deuxième partie du rapport à la page 100 la justification de cette suppression.

Extrait du PLU modifié à soumettre à enquête publique



Extrait du PLU modifié intégrant l'ancienne zone UF supprimée en zone UB



3. Il est créé en zone N un secteur Np3 affecté à un Parc Résidentiel de Loisirs pour corriger une erreur manifeste d'appréciation relevée sur le PLU en vigueur approuvé le 18 juin 2009, qui classait à tort en zone de camping – caravanning Nc, un ancien village de vacances sur lequel avait été autorisé l'implantation de 100 mobil-home. Afin pour la Commune d'être en capacité d'exiger de l'établissement gestionnaire une mise aux normes des équipements, il est proposé de classer l'emprise de la partie affectée à ces mobil-home en secteur Np3 destiné à un Parc Résidentiel de Loisirs.

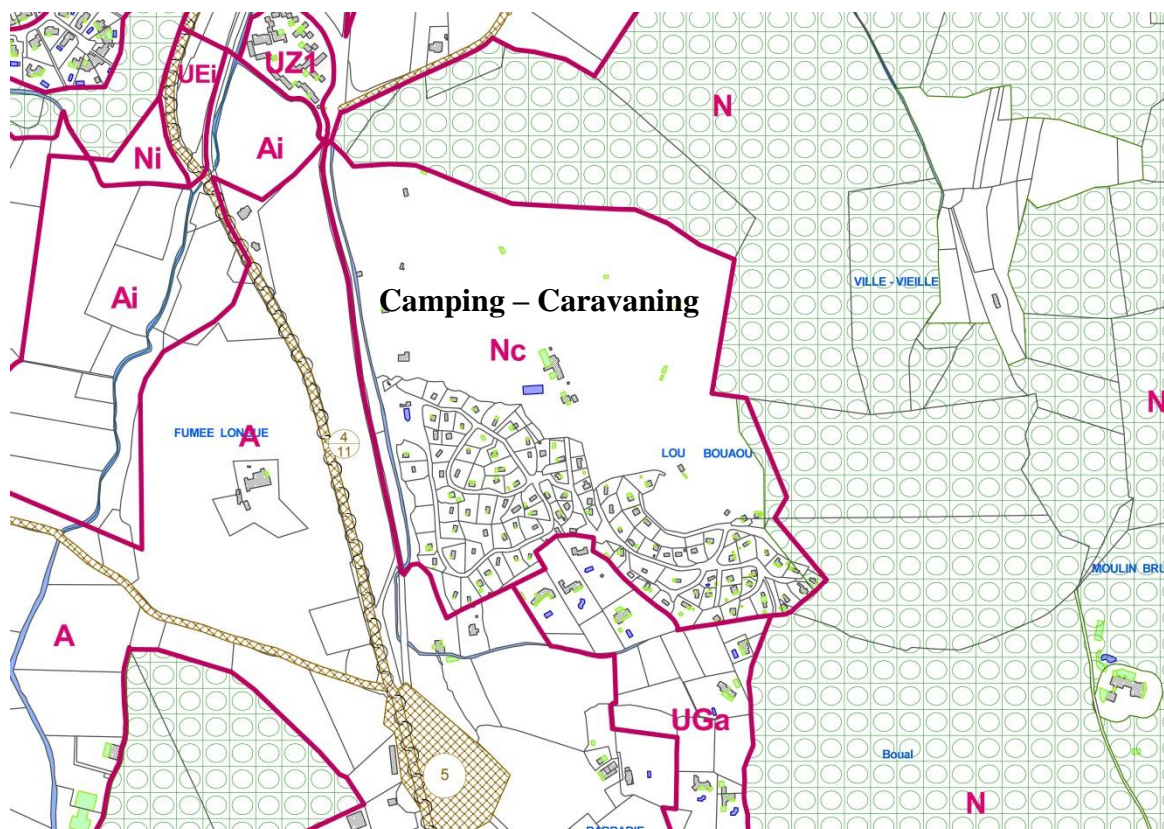
Pour justifier ce classement, est présenté ci-après aux pages suivantes :

- Une photo aérienne (orthophotoplan) de la partie concernée.
- Un extrait du PLU à modifier figurant les occupations du sol existantes sur le futur secteur Np3.
- Un extrait du PLU modifié, tenant compte de la destination réelle des sols, à savoir un camping en secteur Nc et un PRL de 100 emplacements sur le secteur Np3 proposé.

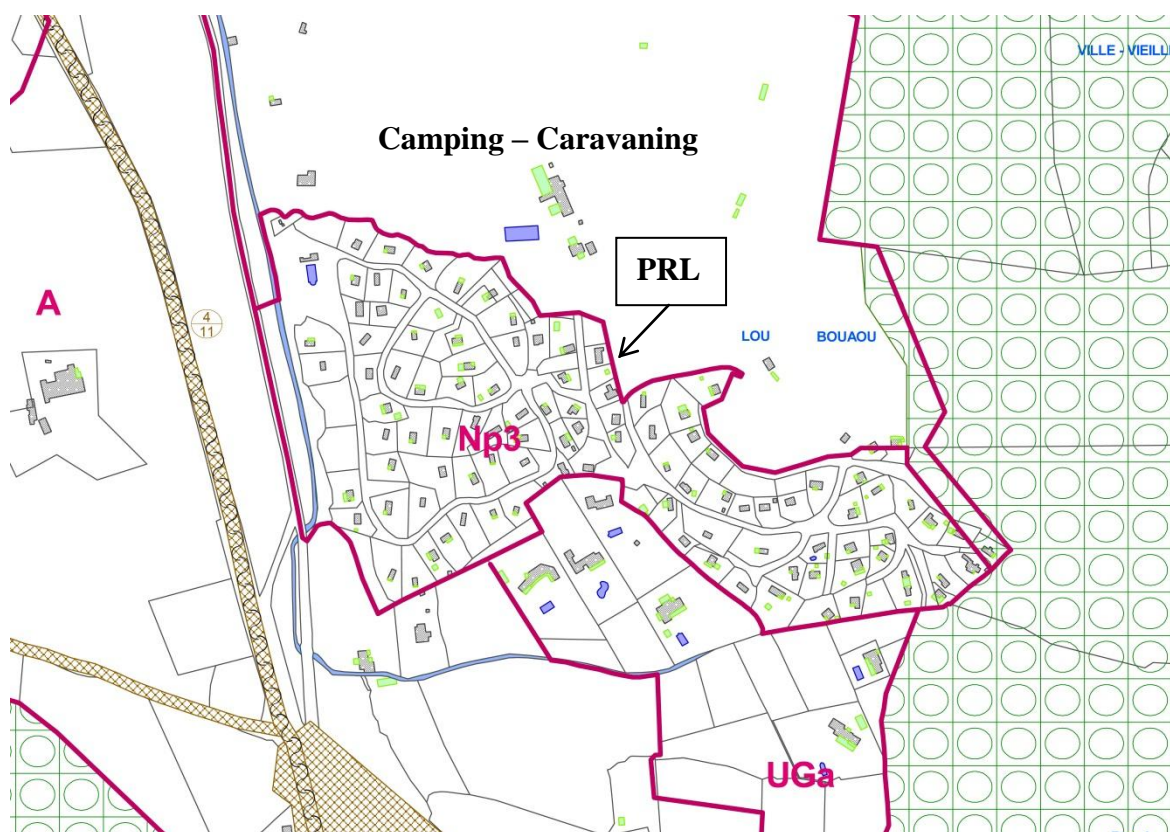
Orthophotoplan montrant l'occupation des sols sur la future zone Np3 et la partie aménagée en camping - caravanning sur le secteur Nc.



Extrait du PLU en vigueur à modifier classant par erreur en secteur Nc l'espace aménagé sur lequel est implanté une centaine de mobilehomes.



Extrait du PLU modifié classant en secteur Np3 l'espace déjà aménagé.



4. Correction d'erreurs d'appréciation dans la délimitation des espaces agricoles quartiers La Rouillère, Carteyron et Carbonel.

Dans chaque cas la zone agricole est redéfinie pour tenir compte des espaces cultivés. Ces ajustements ou rectifications d'erreurs d'appréciation qui consistent à agrandir dans chaque cas la zone agricole A, ne réduisent en rien l'emprise totale de l'ensemble des zones agricoles et naturelles.

Pour démontrer l'erreur d'appréciation est insérée ci-après sur chaque secteur concerné :

- Un orthophotoplan localisant des espaces cultivés concernés.
- Un extrait du PLU en vigueur à modifier et la nouvelle proposition de zonage.

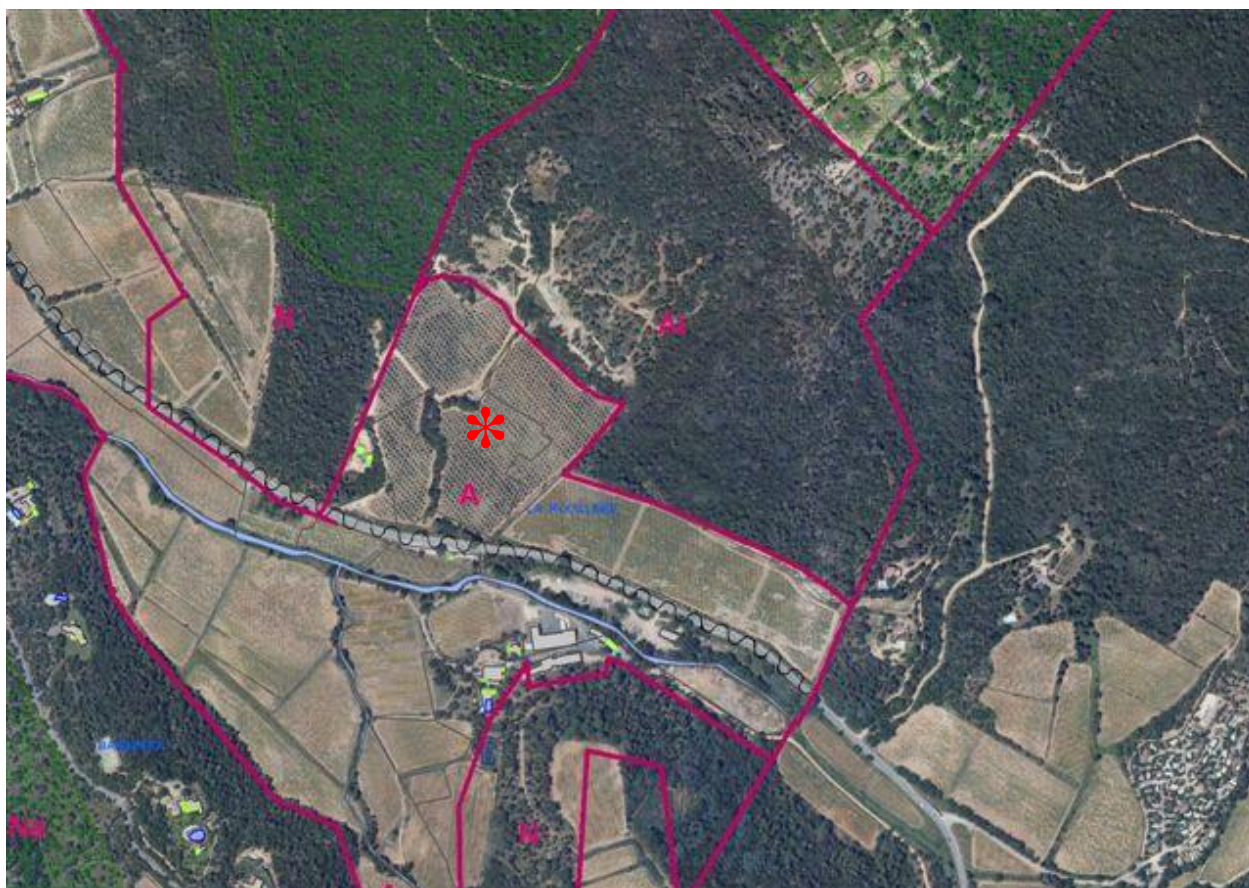
Leurs nouvelles superficies résultant de ces rectifications de zonage sont détaillées en fin du rapport de présentation.

4.1. Quartier La Rouillère

La zone A est agrandie au détriment du secteur Ai pour prendre en compte l'espace effectivement cultivé. La zone Ai (inconstructible au PLU) est par suite réduite sensiblement aux espaces qui étaient déjà protégés dans le POS initial en espace boisé classé. La nouvelle limite entre la zone A et le secteur Ai du PLU a été calée sur l'occupation des sols révélée par l'orthophotoplan ci-après. Les parcelles qu'il est proposé de classer en zone A sont cadastrées Section A n° 838, 840 partie, 3114 partie, 3199, 3201, 3203 et 3344 partie. La Chambre d'Agriculture du Var a émis en date du 29 mai 2012 un avis favorable à cette modification de zonage qui devrait permettre à un agriculteur de développer son exploitation. Le secteur Ai (inconstructible au PLU actuel) ne permettant pas de construire des bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation.

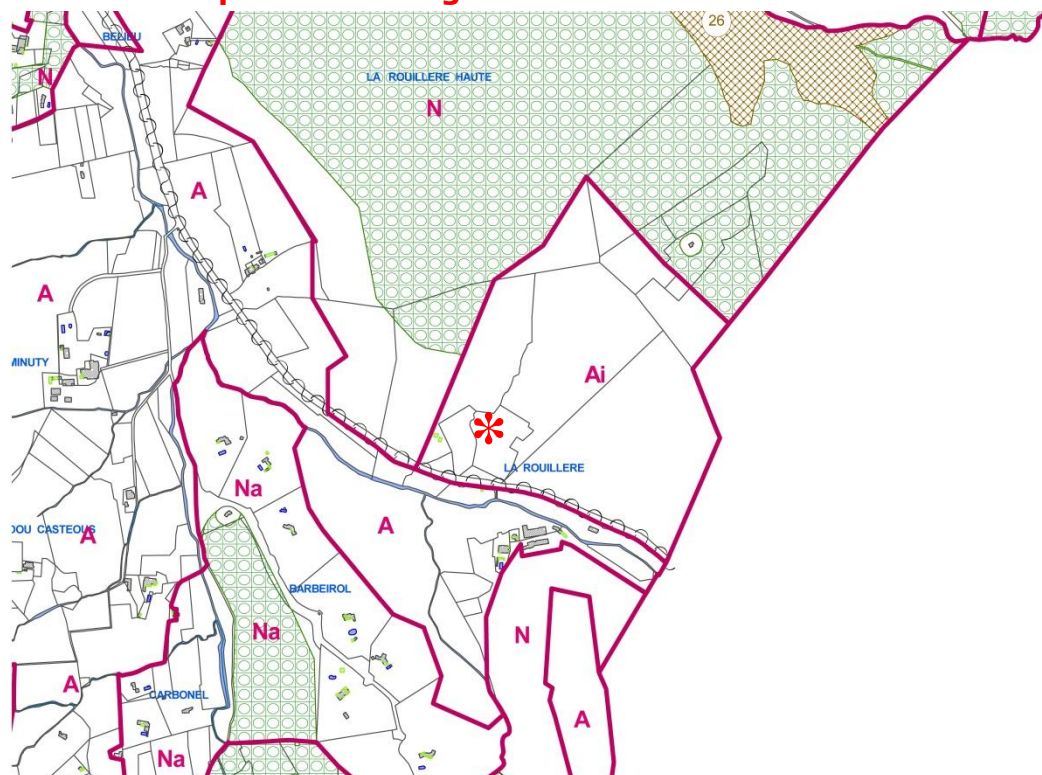
Orthophotoplan avec report de la nouvelle limite séparant la zone A du secteur Ai sur le quartier de La Rouillère.

Localisation de l'agrandissement de la zone A par étoile rouge

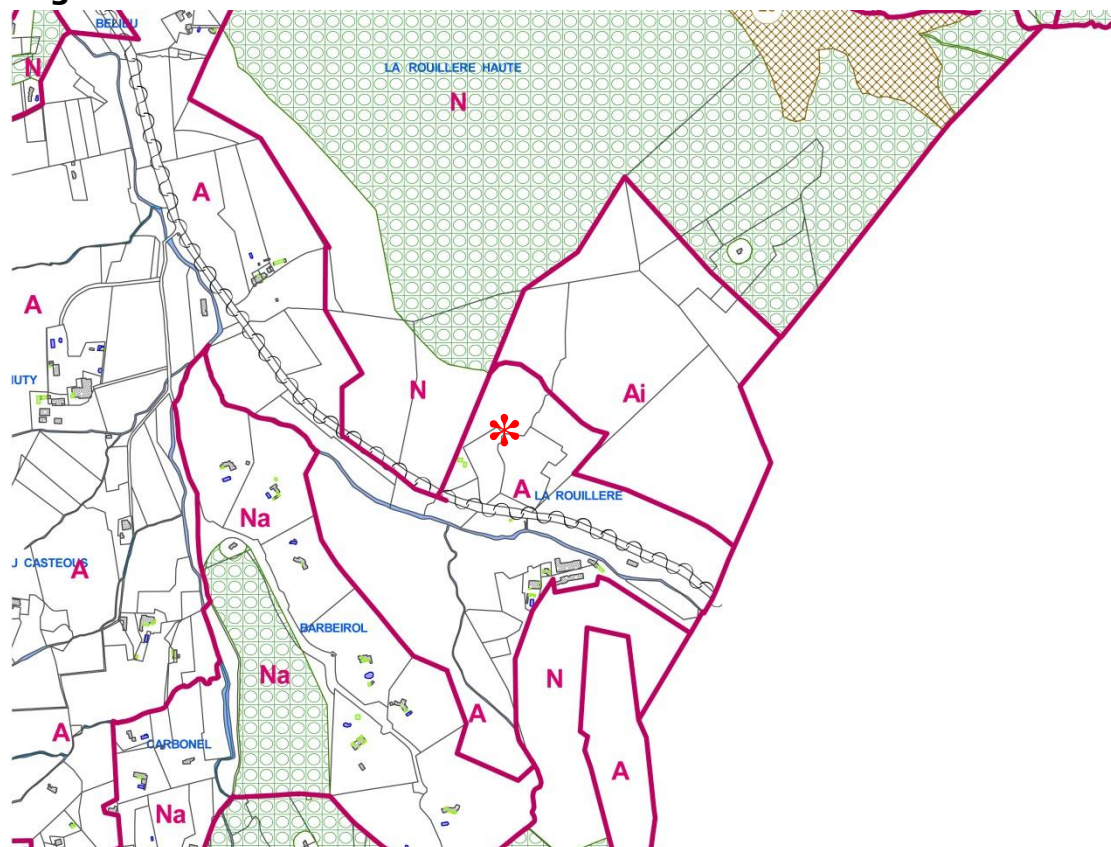


Extrait du PLU en vigueur à modifier sur le quartier de La Rouillère classant en Ai des espaces cultivés à classer en A

Localisation par étoile rouge



Extrait du PLU modifié sur le quartier de La Rouillère figurant l'agrandissement de la zone A sur le secteur Ai

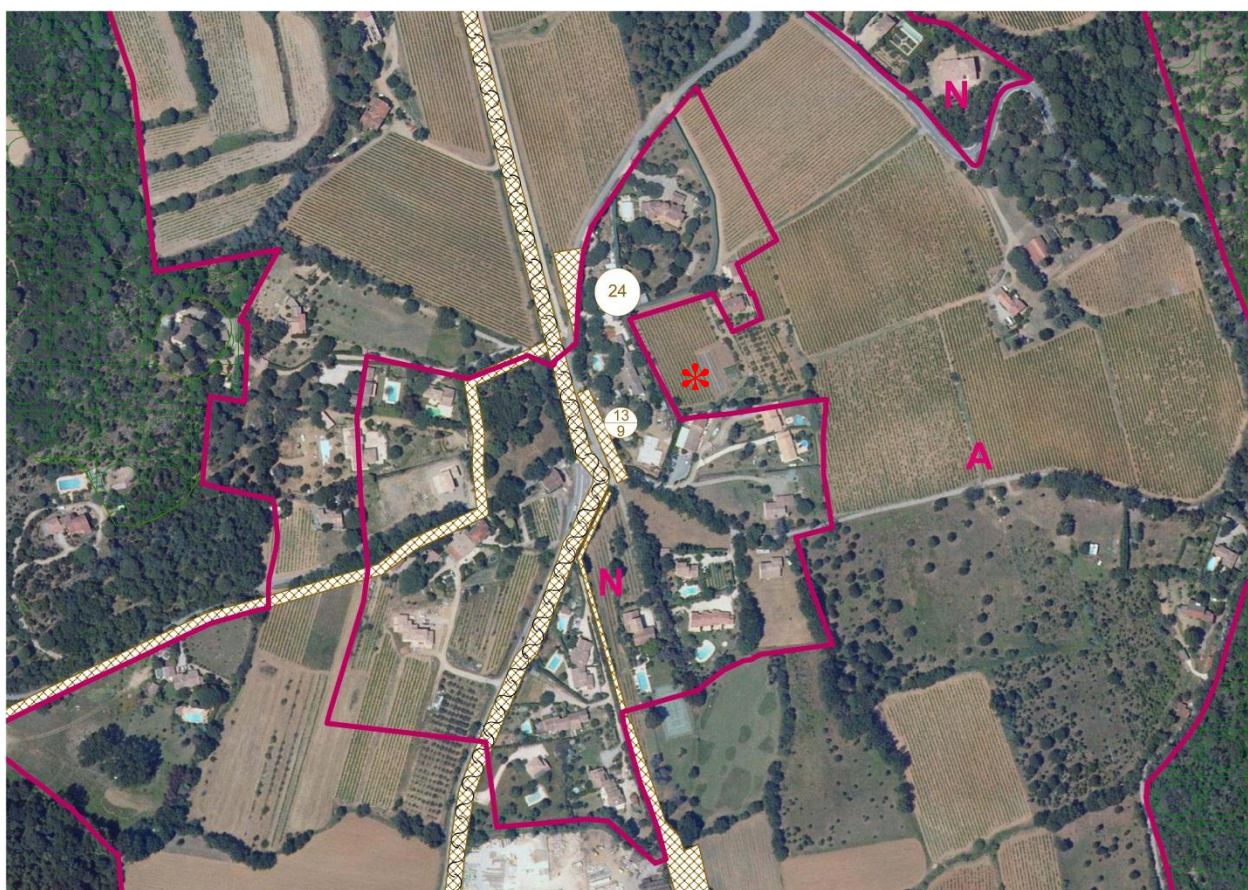


4.2. Quartier Carteyron.

Sur ce quartier il s'agit de rectifier une erreur d'appréciation qui classait en zone N des terrains cultivés en vignes et fruitiers qui auraient dû être classés en zone A. Cet espace est cadastré Section B n° 899 et 901.

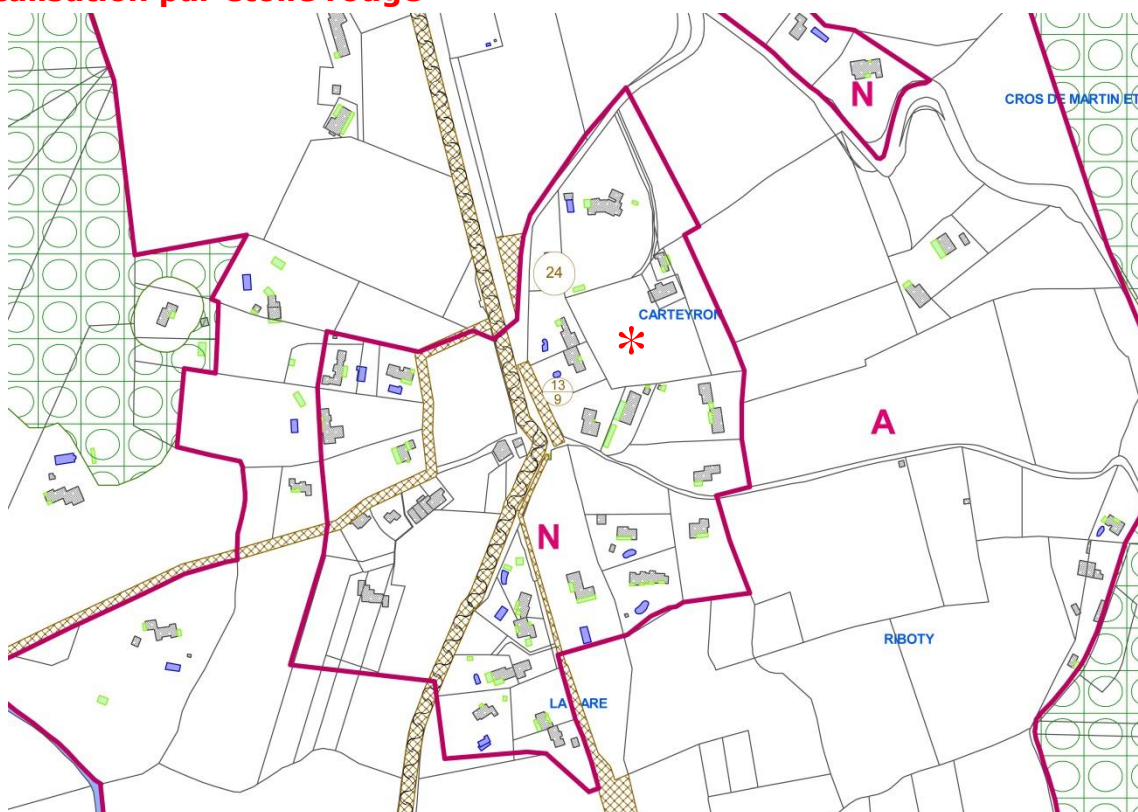
Orthophotoplan du quartier Carteyron montrant l'espace cultivé en vignes et fruitiers, classé à tort dans la zone N et qu'il est proposé de rattacher à la zone A voisine.

Localisation par l'étoile rouge

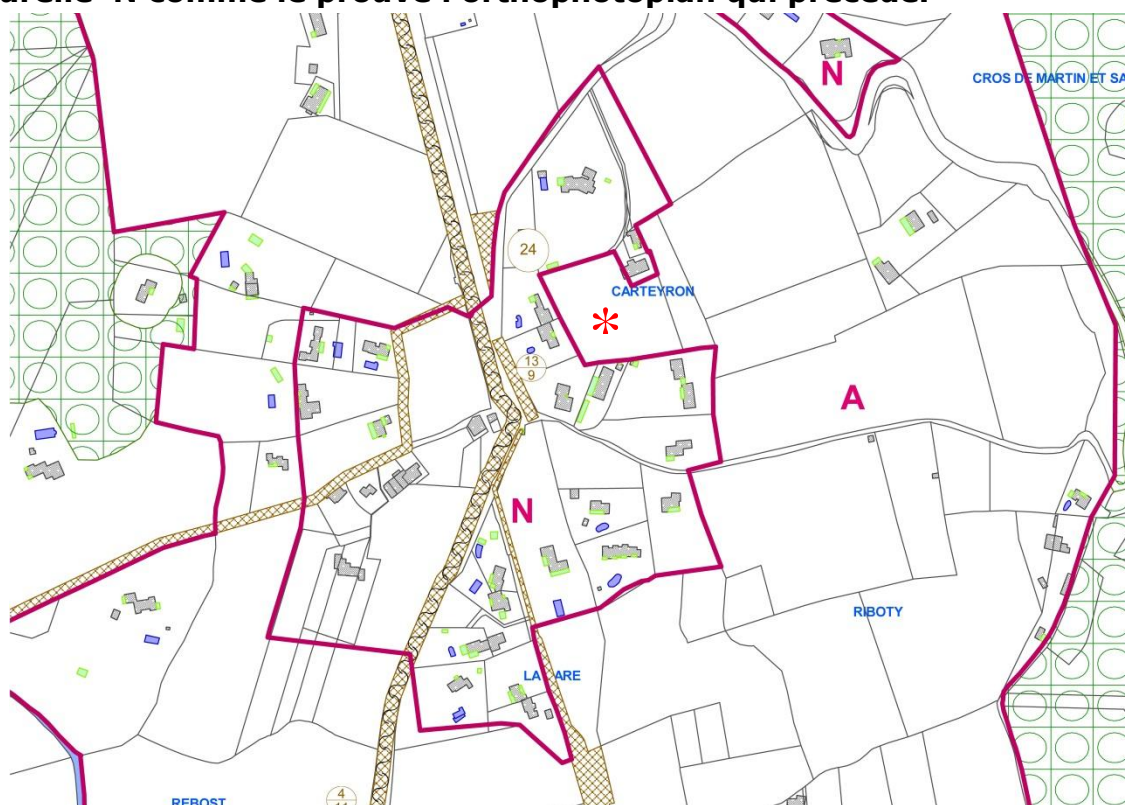


Extrait du PLU en vigueur quartier Carteyron

Localisation par étoile rouge



Extrait du PLU modifié quartier Carteyron classant en zone A des espaces cultivés en vignes et fruitiers qui avaient à tort été intégrés en zone naturelle N comme le prouve l'orthophotoplan qui précède.



4.3. Quartier Carbonel

Comme sur le quartier Carteyron il s'agit de rectifier une erreur d'appréciation classant à tort des espaces cultivés agricoles en zone naturelle Na.

Les parcelles concernées sont cadastrées Section A n° 2426, 2427 et 2428.

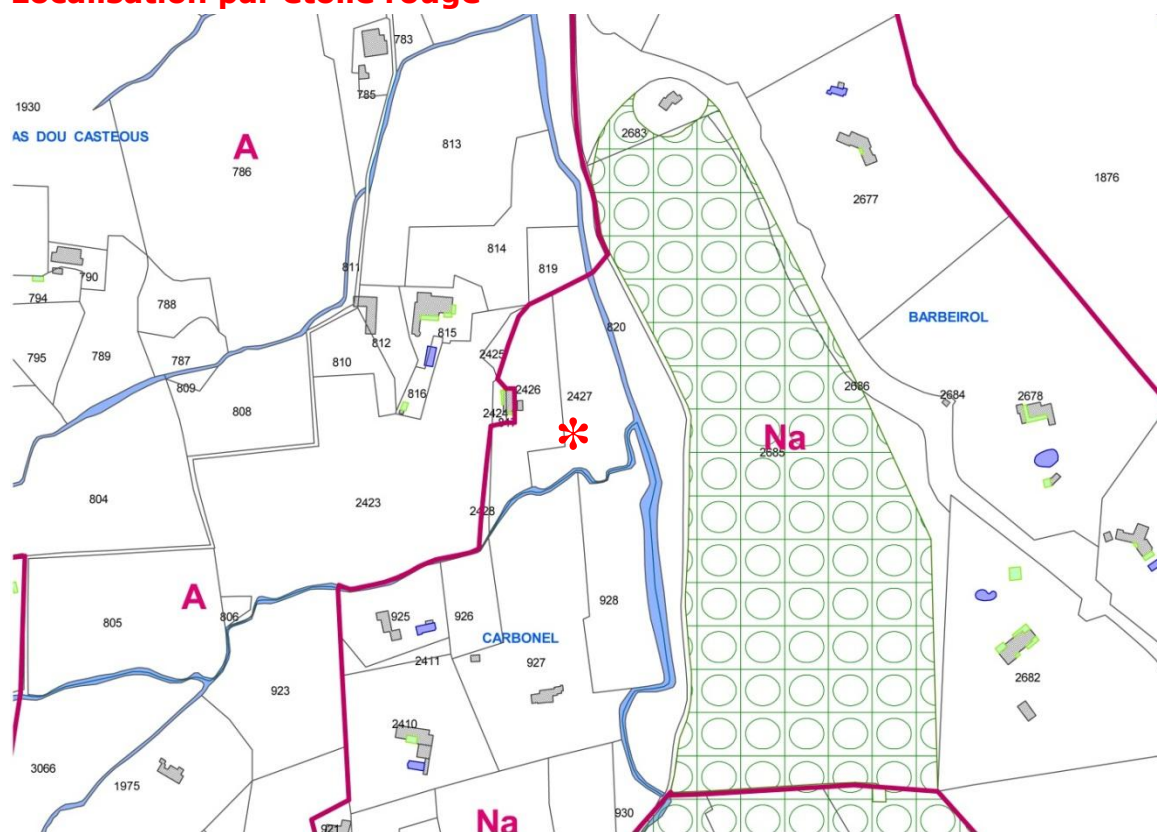
Orthophotoplan montrant les espaces agricoles à classer en zone A au détriment du secteur Na de la zone N au quartier Carbonel.

Localisation par l'étoile rouge



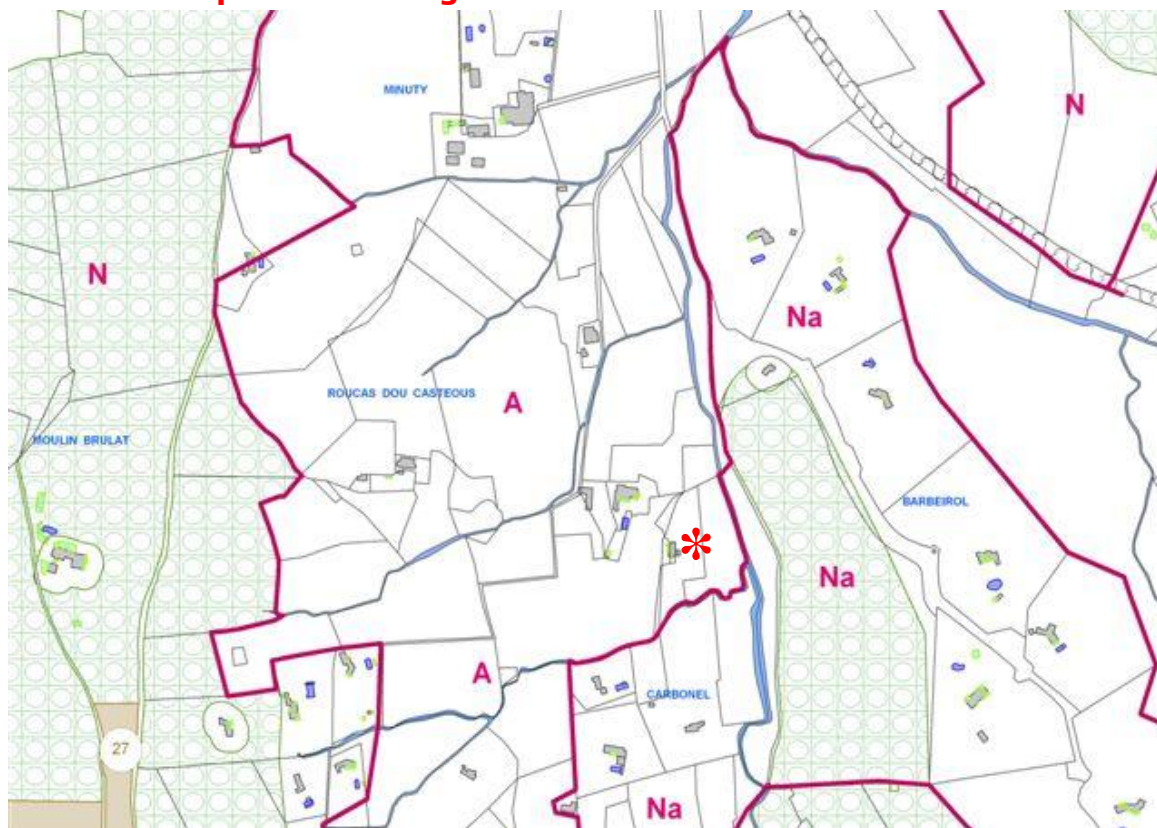
Extrait du PLU en vigueur à modifier au quartier Carbonel.

Localisation par étoile rouge



Extrait du PLU modifié classant en zone A les parcelles cultivées cadastrées Section A N° 2426, 2427 et 2428 au quartier Carbonel.

Localisation par étoile rouge



Evolution des superficies des zones suite à la deuxième modification du PLU

PLU approuvé le 1 ^{er} avril 2010			PLU modifié soumis à enquête		
Zones du PLU	Superficie en ha	%	Zones du PLU	superficies	Évolution en % entre
UA	5,9	0,2	UA	5,9	0
UB	111,4	4,5	UB	113,9	+ 0,1
UC	67,4	2,7	UC	67,4	0
UD	11,4	0,5	UD	11,4	0
UE	18,9	0,8	UE	18,9	0
UF	2,5	0,1	UF supprimée	0	-----
UG	31,9	1,3	UG	31,9	0
UP	7,5	0,3	UP	7,5	0
UZ1	1,1	0,0	ZAC du Gaï	1,1	0
UZ2	5,2	0,2	ZAC des Marines	5,2	0
UZ3	23,7	1,0	ZAC du Golf	23,7	0
UZ4	3,4	0,1	ZAC des Parcs	3,4	0
UZ5	8,8	0,4	ZAC de la Foux	8,8	0
UZ6	13	0,5	ZAC St Martin	13	0
UZ7	5,3	0,2	ZAC de Longagne	5,3	0
Total ZAC approuvées	60,5		Total ZAC approuvées	60,5	0
Total zones urbaines	317,4	12,8	Total zones urbaines	317,4	0
AU	18,1	0,7	AU	18,1	0
Total zones d'urbanisation future	18,1	0,7	Total zones d'urbanisation future	18,1	0
A	694,4	27,9	A	696,6	+ 0,1
N	1 454,9	58,6	N	1452,7	- 0,1
Total zones naturelles	2 149,3	86,5	Total zones naturelles	2 149,3	0
TOTAL	2 484,8	100	TOTAL	2 484,8	0

La superficie de la zone UB augmente de 2,5 hectares au détriment de la zone UF qui est supprimée.

La superficie de la zone agricole A augmente de 2,2 hectares au détriment de la zone N, soit en pourcentage 0,1% de la surface de la commune.

La superficie de la zone naturelle N diminue de 2,2 hectares.

Globalement le total des superficies des zones naturelles agricoles et forestières reste inchangé.