



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Pièce n°3

sdp.conseils
Mars 2010

*Arrêté par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2006
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2009
Modifié par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} Avril 2010*

DEFINITIONS	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 1 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
TITRE 2 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
TITRE 2 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	12
TITRE 2 - CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	18
TITRE 2 - CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	23
TITRE 2 - CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	27
TITRE 2 - CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	31
TITRE 2 - CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	35
TITRE 2 - CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	39
TITRE 2 - CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ1.....	44
TITRE 2 - CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ2.....	47
TITRE 2 - CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ3.....	51
TITRE 2 - CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ4.....	56
TITRE 2 - CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ5.....	59
TITRE 2 - CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ6.....	62
TITRE 2 - CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ7.....	66
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	71
TITRE 3 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC	71
TITRE 3 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM.....	72
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	73
TITRE 4 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	73
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	77
TITRE 5 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	77

Avertissement :

Le présent document reprend l'intégralité des dispositions du PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2009, en y intégrant les dispositions de la zone UP (ancienne zone AUP) résultant de la modification du PLU, approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} Avril 2010.

Définitions

CONSTRUCTION :

Le terme de « construction » comprend l'ensemble des bâtiments tels que habitations, bureaux, commerces, services, annexes ...

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION :

Le terme de « construction à usage d'habitation » comprend l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation.

CONSTRUCTION A USAGE D'ANNEXE :

Le terme d'« annexe » regroupe tous les bâtiments annexes d'une construction tels que : abri de jardin, garage, pool house, local technique, piscine couverte, ...

PISCINE :

Le terme « piscine » comprend les piscines non couvertes et leur plage.

EXPLOITATION AGRICOLE :

En application des articles L.311-11 et L.312-1 du Code rural.

« L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette SMI ; et d'autre part, à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation. »
Extrait de la Charte Agricole du Var.

PERMIS DE CONSTRUIRE :

Le permis de construire, peut être défini comme l'autorisation donnée par une autorité administrative d'édifier une ou plusieurs constructions nouvelles ou de modifier une ou plusieurs constructions existantes, préalablement à l'exécution des travaux (Droit de l'urbanisme de Henri Jacquot - Dalloz)
Il est indépendant de l'obtention du permis de démolir.

PERMIS DE DEMOLIR :

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment.
Il doit s'obtenir indépendamment et avant toute demande de permis de construire.

DECLARATION DE TRAVAUX :

La Déclaration de Travaux est une autorisation administrative préalable, obligatoire pour tous travaux qui ont été exemptés du Permis de Construire et qui font l'objet d'une procédure de contrôle allégée pour s'assurer de la conformité avec les règles d'occupation et d'utilisation des sols.

Titre 1 : Dispositions générales

TITRE 1 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES
--

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme :

- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L 111-7 à L 111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

1. Aux périmètres visés à l'article R 123-13 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires, ...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
2. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes. L'ensemble du territoire communal de Gassin situé à l'Est de la RD559 est en site inscrit (arrêté ministériel du 15/02/1966).
3. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
4. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
5. A l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
6. Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

En outre, il est rappelé que tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect d'un monument ou site classé sont interdits, sauf autorisation expresse du ministère concerné, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire et la modification des clôtures (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile, de la Commission Départementales des Sites), que lesdits travaux soient visés ou non par les articles R 421-38-1, R 421-38-2, R 422-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme. Pour toute démolition d'immeuble, un permis de démolir doit être préalablement obtenu conformément aux dispositions des articles L.430-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

De même, il est rappelé que le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits dans les sites classés ou inscrits.

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

Article 2 – RAPPEL DES PROCEDURES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R 442-2 ou R 442-3 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable instituée par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.
5. Les publicités, enseignes ou pré enseignes sont soumises aux dispositions restrictives applicables en site inscrit et classé au titre de la loi du 2 mai 1930, énoncées aux articles L 581-4 et L 581-7 et suivants du Code de l'Environnement.

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions de différents chapitres du titre II sont les suivantes :
 - La zone UA avec trois secteurs UAa, UAb et UAc
 - La zone UB avec un secteur UBa
 - La zone UC avec un secteur UCa
 - La zone UD avec un secteur UDa
 - La zone UE avec un secteur UEi
 - La zone UF
 - La zone UG avec deux secteurs UGa et UGb
 - La zone UP
 - La zone UZ1
 - La zone UZ2 avec deux secteurs UZ2a et UZ2b
 - La zone UZ3 avec six secteurs UZ3a, UZ3b, UZ3c, UZ3d, UZ3e, UZ3f
 - La zone UZ4
 - La zone UZ5
 - La zone UZ6
 - La zone UZ7 avec trois secteurs UZ7a, UZ7b, UZ7c
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions de différents chapitres du titre III sont les suivantes :
 - La zone AUC
 - La zone AUM
3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :
 - La zone A avec un secteur Ai
4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :
 - la zone N, avec six secteurs Na, Nc, Ng, Ni, NI, Np1, Np2
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et à la réalisation de logements sociaux sont consignés dans la liste annexée au plan local d'urbanisme ; ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont représentés aux plans de zonage par un quadrillage orthogonal surchargé de cercles, conformément à la légende.

Les techniques de modélisation de la servitude « Espace Boisé Classé » peuvent entraîner une superposition involontaire sur certains éléments du cadastre.

Il faut donc considérer que toutes les routes, chemins communaux, chemins ruraux, chemins d'exploitation, chemins de desserte des lots, ... ne sont pas couverts par des EBC.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après
2. Nonobstant ces dispositions et en application du 3^{ème} alinéa de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, 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 restauration ou la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis au moins deux ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

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

1. Dans les zones urbaines, pour une construction ayant une existence légale, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de planchers détruites à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation, ...) peut être autorisée, sous réserve de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel et urbain.
2. Dans les zones agricoles et naturelles, pour une construction ayant une existence légale, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de planchers détruites à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation, ...) peut être autorisée, sous réserve de la bonne insertion du projet dans son environnement et à la condition que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure et qu'elle soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de cinq ans suivant la date du sinistre.

Article 6 – DETACHEMENT DE PARCELLE

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 315-1 du code de l'urbanisme et à celles des règlements sanitaires nationaux ou communautaires.

Par ailleurs, conformément à l'article L 123-1-1, dans les zones UB, UC, UF et UG, 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.

Article 7 – ACCES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

Article 8 – ASPECTS EXTERIEURS

Les couleurs (façades, volets, menuiseries...) devront respecter la palette communale annexée au PLU, exception faite de la zone UZ3 qui bénéficie de sa propre palette (annexée par ailleurs 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.

Les climatiseurs, les paraboles et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause le plus discret possible.

Article 9 – VOIES BRUYANTES

Dans une bande comprise entre 100 et 250 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD98a, classée voie bruyante de type 2 et 3 selon les tronçons (cf. annexe), et dans une bande comprise entre 30 et 100 mètres comptée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD559, classée voie bruyante de type 3 et 4 selon les tronçons (cf. annexe), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 et aux arrêtés des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996..

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1	UA
Chapitre 2	UB
Chapitre 3	UC
Chapitre 4	UD
Chapitre 5	UE
Chapitre 6	UF
Chapitre 7	UG
Chapitre 8	UP
Chapitre 9	UZ1
Chapitre 10	UZ2
Chapitre 11	UZ3
Chapitre 12	UZ4
Chapitre 13	UZ5
Chapitre 14	UZ6
Chapitre 15	UZ7

TITRE 2 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA comprend le village ancien, ses abords et le nouveau village.
Cette zone regroupe de l'habitat, des services, des activités et du commerce.

Elle comprend trois secteurs :

- deux secteurs recouvrant le nouveau village :
 - Zone UAa : habitat collectif, commerces et extension de l'école
 - Zone UAb : habitat individuel en bande
- un secteur UAc situé sur les berges sud ouest du village au lieu dit Montée St Jean Baptiste.

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

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

- 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 modes d'occupation du sol, visés aux paragraphes a, b et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception :
 - des aires de jeux et de sports,
 - des aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrain de camping visé à l'article R 142-4 du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes visé à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

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

- Les travaux de confortement et de remise en état, sans augmentation de volume des constructions existantes. À l'exception de la surélévation des bâtiments publics dans le respect des règles fixées à l'article UA 10-2
- L'affectation des constructions existantes à des fonctions renforçant le caractère central de la zone (commerce, service, artisanat, ...).
- Les extensions en rez-de-chaussée des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs UAa et UAb.
- Dans le secteur UAc, les constructions nouvelles dans le respect des règles d'alignement et de hauteur, ...
- Les bâtiments et équipements d'infrastructure publics liés au fonctionnement de la zone.
- 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 terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration au site et à la trame bâtie existante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et Voirie

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 de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

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.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

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 piscines, 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

Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

- Les constructions susceptibles d'être autorisées, doivent respecter l'implantation des anciennes constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.
- Toutefois, 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

Dispositions particulières au secteur UA c :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée à l'alignement de la voie.
- Toutefois, 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.

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

- Les reconstructions susceptibles d'être autorisées doivent respecter les limites d'implantation antérieures.
- Les extensions susceptibles d'être admises ne doivent pas excéder 50 % de la superficie du terrain restant libre au-delà de la partie déjà construite.
- Les bâtiments publics d'infrastructure susceptibles d'être autorisés doivent être implantés 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 au tiers de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

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.

Dispositions particulières au secteur UAc :

- L'emprise au sol de toute nouvelle construction ne peut excéder une largeur de 10 mètres à compter de la limite de l'emprise de la voie.
- Pour les constructions implantées avec un retrait maximum de 2 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie, l'emprise au sol ne peut excéder une largeur de 10 mètres à compter de ce retrait.

Article UA 10 – Hauteur des constructions**1. Conditions de mesure**

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

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

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 40 cm au dessus du faîtage.

2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions existantes ne peut pas être modifiée, à l'exception des surélévations des bâtiments publics. Dans ce cas, la hauteur des surélévations ne peut excéder celle des constructions avoisinantes. La hauteur des extensions susceptibles d'être admises, ne peut excéder 3,00 mètres.

Dispositions particulières au secteur UAa :

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

Dispositions particulières au secteur UAb :

- La hauteur des constructions est limitée à 7,00 mètres (maximum 2 niveaux hors sol) pour les volumes en toiture 2 pentes, et à 8,00 pour les volumes en toiture terrasse.

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).

Article UA 11 – Aspect Extérieur**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 urbain.

2. Dispositions particulières

a) Pentes des toitures

- La couverture doit être à une ou deux pentes comprises entre 27 et 35%.
- La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

b) Tuiles

- La couverture doit être exécutée en tuiles rondes « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération, soit par l'emploi de tuiles d'aspect vieilli.
- Tout autre élément de couverture est interdit.

c) Débords de la couverture

Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

d) Souches

- Les souches doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades.
- Elles doivent être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

e) Revêtement

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau.
- Les revêtements seront réalisés avec des enduits à base de chaux ou aux badigeons.
- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit respecter la palette de couleur communale annexée au PLU.

f) Percement

- Les ouvertures doivent présenter des proportions verticales.
- On peut admettre une proportion horizontale dans le cas de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

g) Aménagements extérieurs

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » en bois verni, ou peints.

h) Balcons

Les balcons doivent être identiques à ceux des constructions anciennes environnantes et ne seront autorisés que dans le cas de reconstruction d'un bâtiment doté précédemment de balcons.

i) 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.

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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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.

j) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date

d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

Non réglementé dans la zone UA.

Dispositions particulières aux secteurs UAa, UAb, UAc :

Afin d'assurer hors des voies de desserte le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

- 1 place de stationnement intérieure ou extérieure par unité d'habitation de 3 pièces ou moins.
- 1,5 place pour les logements de plus de 3 pièces.
- 1 place pour 40 m² de commerce.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé dans le secteur UA.

Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAb :

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Les possibilités d'occupation des sols découlent de l'application des articles précédents.

Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAb :

- La SHON est fixée globalement à 10 680 m².
- 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.

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

Caractère de la zone UB :

La zone UB se situe :

- - à l'est de la route du littoral, qu'elle surplombe. Elle s'étend du lotissement de la chêneraie (ou rouveraie) jusqu'au quartier de Malleribes ;
- - à l'ouest de la ZAC des Marines de Gassin, quartier Jonquière.

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel.

Elle comprend un secteur UBa situé au quartier dit de La Foux.

Il s'agit d'un secteur de commerces d'équipements et de services.

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

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

- 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.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UB 2.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

Dispositions particulières au secteur UBa :

En secteur UBa, sont interdites toutes les opérations d'aménagement et constructions.

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

- Les lotissements, groupes d'habitations et structures d'hébergement collectif sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.
- 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 visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, 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 UBa :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus 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 UB 3 – Accès et Voirie

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.
- 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.

- 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 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 UB 4 – Desserte par les réseaux

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.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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
- 25 mètres de l'axe de la RD61.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes publiques à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.
- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- En bordure de certaines voies comprises à l'intérieur d'ensembles d'habitations ou de lotissements nouveaux ayant une superficie supérieure à 10.000 m², afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Les distances de recul sont alors fixées, en considération de la sécurité et de l'intensité de la circulation, des nuisances sonores pour les habitations, de l'aspect architectural et de la composition de l'ensemble du projet.

Les ouvrages d'infrastructure divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne seront pas assujettis aux règles définissant les distances par rapport aux voies.

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

- Les constructions et les piscines 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 :
 - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.
 - Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - A l'intérieur d'ensembles d'habitations ou de lotissements nouveaux ayant une superficie supérieure à 10.000 m², afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Les distances de reculement sont alors fixées, en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
 - L'édification en limite parcellaire d'annexes jointives ou mitoyennes peut être autorisée. Leur aspect et hauteur doivent être sensiblement identiques.

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

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. 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 antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.
- A l'intérieur d'ensembles d'habitations ou de lotissements nouveaux ayant une superficie supérieure à 10.000 m², afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.

Article UB 9 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 20 % de la surface du terrain ; elle est portée à 0,10 pour les nouveaux lotissements.

Toutefois l'emprise au sol des parkings souterrains, des piscines non couvertes et de leur plage n'est pas réglementée.

Dispositions particulières au secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 30 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol, des piscines non couvertes et de leur plage n'est pas réglementée.

2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes antérieurement à la 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**

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.

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.

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 publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres (3 niveaux hors sol maximum).
- Pour les restaurations ou aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la 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., ...).

Dispositions particulières au secteur UBa :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 1 niveau et 6,50 mètres à l'égout des couvertures.

Article UB 11 – Aspect extérieur**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.

Elles doivent être adaptées au sol afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration. Les murs de soutènement ne pourront excéder 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Par ailleurs, les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

2. Dispositions particulières**a) Toitures**

- Les terrasses ne peuvent être admises que sur des parties mineures des constructions.
- Dans le secteur UBa la surface des terrasses accessibles n'est pas limitée.
- 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) façades

- La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres.
- Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers.

c) 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.

d) 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.

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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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.

e) 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.

f) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

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.

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

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place 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 lotissements, ensembles et groupes d'habitations : 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 SHON.
 - 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 SHON pour le stationnement du personnel (déduction faite de la SHON 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 SHON 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 S.H.O.N. ou 6 à 10 places / 100 m² des surfaces de vente.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 40 % 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.
- 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 obstacles anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.
- Il sera prévu un arbre au minimum pour trois places de stationnement.

Dispositions particulières au secteur UBa :

Les espaces verts et les espaces libres aménagés (hors voirie et hors parking, voir article UB 12) représenteront au moins 15 % de la surface du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Coefficient d'occupation des sols

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 dans la limite de 500 m² de SHON pour les constructions individuelles à usage habitations.
- 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.

Dispositions particulières au secteur UBa :

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

Le rapport de la SHOB à la SHON, dans l'ensemble de la zone UB ne peut pas excéder 140 % ; cette limite ne s'appliquant pas aux parkings souterrains collectifs.

Dans l'ensemble de la zone UB et conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 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 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC est située entre le quartier de la Bouillabaisse et celui des Marres ainsi qu'au nord du quartier Longagne et au quartier des Chênes.
Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel.

Elle comprend un secteur UCa situé au sud du quartier Longagne.
Il s'agit d'un secteur destiné à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé.

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

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

- 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 lotissements à usage d'activité.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

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

- Les lotissements, groupes d'habitations et structures d'hébergement collectif sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.
- 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 visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, 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 UC 3 – Accès et Voirie

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.
- 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.
- 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 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 UC 4 – Desserte par les réseaux

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.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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 ;
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes publiques à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte de leurs dispositions réglementaires demeurant opposables.
- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- En bordure de certaines voies comprises à l'intérieur d'ensembles d'habitations ou de lotissements nouveaux ayant une superficie supérieure à 10.000 m², afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. 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.
- Pour les bâtiments publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Les constructions et les piscines 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 :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements approuvés.

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- A l'intérieur d'ensembles d'habitations ou de lotissements nouveaux ayant une superficie supérieure à 10.000 m², afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- L'édification en limite parcellaire d'annexes jointives ou mitoyennes peut être autorisée. Leur aspect et hauteur doivent être sensiblement identiques.

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

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. 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 à la date d'approbation du PLU ;
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements approuvés.
- A l'intérieur d'ensembles d'habitations ou de lotissements nouveaux ayant une superficie supérieure à 10.000 m², afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.

Dispositions particulières au secteur UCa :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimum de 3 mètres entre elles. Cependant, elles pourront être reliées par un élément architectural (arc, pergola, auvent, ...) et dans ce cas, la distance entre bâtiment sera de 1,50 mètre minimum.

Article UC 9 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 15 % de la surface du terrain.

Toutefois l'emprise au sol des parkings souterrains, des piscines non couvertes et de leur plage n'est pas réglementée.

2. Des emprises différentes peuvent être admises :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, et ayant une emprise au sol déjà supérieure à celle visée ci-dessus. 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

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.
- 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.

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 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 hors sol (3 niveaux maximum).
- Pour les restaurations ou aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée ci-dessus, la hauteur au faîte initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

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

Dispositions particulières au secteur UCa :

La hauteur, dans les conditions de mesure exposées ci avant, ne pourra dépasser :

- 9 mètres pour l'habitat collectif et l'habitat individuel en bande.
- 6,50 mètres pour l'habitat individuel isolé ou jumelé.
- 3 mètres pour les garages en limite séparative.

Article UC 11 – Aspect extérieur

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.

Elles doivent être adaptées au sol afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration. Les murs de soutènement ne pourront excéder 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Par ailleurs, les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

2. Dispositions particulières

a) Toitures

- Les terrasses ne peuvent être admises que sur des parties mineures des constructions.
- La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %.
- Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

b) Façades

- La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres.
- Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers.

c) Nonobstant les dispositions ci-dessus, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) sont admis.

d) 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.

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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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.

e) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules

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

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

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place 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 lotissements, ensembles et groupes d'habitations : 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 SHON.
- 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 SHON pour le stationnement du personnel (après déduction de la SHON occupée par les chambres).
- Pour les autres entreprises commerciales : 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.

Article UC 13 – Espaces libres et Plantations

- Les espaces boisés 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.
- 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 obstacles anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 dans la limite de 500 m² de SHON pour les constructions individuelles à usage d'habitation.
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 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.

Le rapport de la SHOB à la SHON, dans l'ensemble de la zone UC ne peut pas excéder 140 % ; cette limite ne s'appliquant pas aux parkings souterrains collectifs.

Dans l'ensemble de la zone UC et conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 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.

Dispositions particulières au secteur UCa :

La SHON maximum autorisée est de 5 107 m², non comprise celle résultant de la fermeture des loggias et terrasses existantes légalement à la date d'approbation du PLU.

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

Caractère de la zone UD :

La zone UD est située le long de la route du littoral côté mer entre Les Marines de Gassin et le Lotissement du Golfe.

Cette zone recouvre le pôle technologique situé sur le territoire de la commune.

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

- 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 à l'exception de celles visées à l'article UD 2.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées dans l'article UD2.
- Les hôtels.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs liées aux activités de la zone.
- 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 visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils n'augmentent pas les risques d'inondations.

Dispositions particulières au secteur UDa :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités d'un casernement de gendarmerie et aux logements des militaires et leurs familles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – Accès et Voirie

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.
- 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.
- 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.

- 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.

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

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 piscines 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. 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°.

4. 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.

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UD 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes publiques à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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.

Dispositions particulières au secteur UDa :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments nécessaires au service public de gendarmerie et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient. 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.

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

Les constructions et les piscines 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 à la date d'approbation du PLU.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existant antérieurement à la date d'approbation du PLU
 - Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

Dispositions particulières au secteur UDa :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments nécessaires au service public de gendarmerie et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

Article UD 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UD 10 – Hauteur des Constructions

1. Conditions de mesure :

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.

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

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des installations 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.

2. Hauteur absolue :

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.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Article UD 11 – Aspect extérieur

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

- Les terrasses ne peuvent être admises que sur des parties mineures des constructions.
- La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %.
- Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

b) Façades

- La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres.
- Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics.

c) Nonobstant les dispositions ci-dessus, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) sont admis.

d) 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.

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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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.

e) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Dispositions particulières au secteur UDa :

Non réglementé.

Article UD 12 – Stationnement des véhicules

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

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.

Dispositions particulières au secteur UDa :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés dans la mesure où cela ne compromet pas les impératifs du service public de gendarmerie.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UD 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

Dispositions particulières au secteur UDa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

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

Caractère de la zone UE :

Cette zone est destinée à recevoir ou reçoit déjà des équipements publics, bâtiments publics et des installations d'intérêt général.

Elle est située :

- à l'extrémité sud du nouveau village (école),
- en limite sud de commune avec La Croix Valmer (stade)
- le long de la RD 559 (secteur d'équipements),
- à l'extrémité du village (cimetière, nouvelle mairie).

Elle comprend un secteur UEi soumis au risque inondation le long de la RD 559.

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

Article UE 1 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- 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 ouvertures de carrières.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les activités de commerce et services

Article UE 2 – Types d'occupations ou d'utilisations du sol soumis à conditions particulières

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

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils n'augmentent pas les risques d'inondations.
- 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.

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).

Par ailleurs, au moment d'aménager le secteur d'équipement en zone UE, le long de la RD 559, un exutoire parallèle au Bourrian, calibré selon les besoins de la zone sera réalisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et Voirie

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.
- 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 RD559.
- 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.
- 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.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

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 de toute construction 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. Elles ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. 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°.

4. 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.

Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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 RD559.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises publiques et voies existantes à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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 UE 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les piscines 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 à la date d'approbation du PLU.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient l'importance et la nature, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 – Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.

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.

2. Hauteur absolue

- 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
- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas des bâtiments publics ; elle peut alors être portée à 10 mètres hors sols (3 niveaux maximum).

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

Article UE 11 – Aspect extérieur

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

- 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 apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

b) 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.

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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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.

e) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UE 12 – Stationnement des véhicules

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

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place 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

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.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de recul, doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

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

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.
- 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.

TITRE 2 - CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

La zone UF se situe près du secteur d'équipements de la commune, quartier Longagne.

Il s'agit d'une zone réservée à de l'habitat résidentiel destiné au logement d'une population active, en particulier pour celle travaillant à proximité dans les industries, les commerces et les établissements publics.

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

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

- 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 à l'exception de celles visées à l'article UF 2.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UF 2.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

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

- Les lotissements, groupes d'habitations et structures d'hébergement collectif sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.
- 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 visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, 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 UF 3 – Accès et voirie

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.
- 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 RD559.
- 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.
- 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.

Article UF 4 – Desserte par les réseaux**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 de toute construction et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine doivent être évacuées dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévu à cet effet et si nécessaire être dirigées vers un bassin d'orage avant d'être rejetées dans des exutoires extérieurs. En aucun cas les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines collectives ou individuelles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être enterrées.

Article UF 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UF 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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 RD559.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises publiques et voies existantes à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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 UF 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les piscines 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 à la date d'approbation du PLU.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient l'importance et la nature, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UF 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UF 10 – Hauteur des constructions**1. Conditions de mesure**

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.

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.

2. Hauteur absolue

- La hauteur, dans les conditions de mesure exposées ci avant, ne pourra dépasser 6,5 mètres hors sol (2 niveaux maximum).
- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas des bâtiments publics ; elle peut alors être portée à 10 mètres hors sol (3 niveaux maximum).

3. Dépassement des hauteurs

Afin de permettre une variation dans la silhouette des ensembles bâtis un dépassement de 0,50 mètre est admis en toiture.

Article UF 11 – Aspect extérieur**1. Dispositions générales**

Les constructions doivent être adaptées au modelé général du terrain. Elles doivent présenter une recherche architecturale, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et être compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Elles doivent être adaptées au sol afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration. Les murs de soutènement ne pourront excéder 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Par ailleurs, les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

2. Dispositions particulières**a) Toitures**

La pente des couvertures doit être comprise entre 25 et 35 %.

Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

Les toitures terrasse accessibles, perçues depuis la voirie ouverte à la circulation publique, ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction.

b) Les façades

Celles-ci doivent être revêtues de matériaux traditionnels ou d'enduits au sable naturel, finition frottée ou grattée.

c) Loggias et baies (y compris leurs menuiseries)

Celles-ci peuvent être traitées de différentes façons :

- soit en présentant des proportions et une image traditionnelles et régionales ;
- soit, dans le cas d'une architecture contemporaine, en participant à la composition volumétrique de la construction ;
- soit en les plaçant de façon à en minimiser la perception (sous porche, en retrait, en retour, etc.).

Les vérandas ou terrasses fermées sont rigoureusement interdites.

d) Saillies et balcons

Saillies et balcons sont autorisés sous réserve de participer à la cohérence architecturale de leur environnement.

e) Les annexes

Elles doivent être traitées en harmonie et dans le même esprit que le bâtiment principal.

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.

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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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.

g) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UF 12 – Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies de circulation.
- Il doit être aménagé au minimum : 1,5 place de stationnement ou de garage par logement dont un tiers banalisé.
- Tout parc de stationnement, aire de retournement, doit être traité avec plantations et comporter un minimum d'un arbre pour 3 places de parking.

Article UF 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute occupation du sol doivent être aménagés en espaces verts et doivent couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière faisant l'objet de la demande de permis de construire. Les aires de stationnement doivent, être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet pour trois emplacements. Les demandes de permis de construire et d'autorisation de travaux divers doivent être accompagnées d'un plan d'aménagement paysager faisant apparaître notamment :

- Les plantations existantes (arbres, arbrisseaux et arbustes).
- Les plantations à supprimer.
- Les plantations projetées à raison d'un arbre pour 50 m² minimum (essences et nombre d'arbres) et les traitements de sols projetés.

Les constructions, voies, aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des sols est fixé à 0,20.

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 rapport de la SHOB à la SHON, dans l'ensemble de la zone UF ne peut pas excéder 140 % ; cette limite ne s'appliquant pas aux parkings souterrains collectifs.

Dans l'ensemble de la zone UF et conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 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 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone UG :

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 Chapelle Saint Laurent (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

- 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 à l'exception de celles visées à l'article UG 2.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UF 2.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

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

- Les lotissements, groupes d'habitations et structures d'hébergement collectif sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.
- 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 visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, 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 UG 3 – Accès et Voirie

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.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordures des chemins départementaux.
- 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.

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.

Article UG 4 – Desserte par les réseaux**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.

Article UG 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UG 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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

- 25 mètres de l'axe de la RD559
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes publiques à modifier ou à créer.

2. 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. 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.
- Pour les bâtiments publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

- Les constructions et les piscines 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 constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

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 à la date d'approbation du PLU ;
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements approuvés.
- A l'intérieur d'ensembles d'habitations ou de lotissements nouveaux ayant une superficie supérieure à 10.000 m², afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.

Article UG 9 – Emprise au sol

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

L'emprise au sol des piscines non couvertes et de leur plage n'est pas réglementée.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :

- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, et ayant une emprise au sol déjà supérieure à celle visée ci-dessus. 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

Conditions de mesure

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.
- 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.

Hauteur absolue

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

- 6,50 mètres hors sol à l'égout des couvertures,
- 2 niveaux hors sol.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les restaurations ou aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée précédemment ; la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

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 UG 11 – Aspect extérieur

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.

Elles doivent être adaptées au sol afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration. Les murs de soutènement ne pourront excéder 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Par ailleurs, les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

Dispositions particulières

a) Toitures

Les terrasses ne peuvent être admises que sur des parties mineures des constructions, et si elles sont accessibles.

La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %.

Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux. Dans le cas d'habitations légères de loisirs, des matériaux autres que la tuile « canal » peuvent être admis sous réserve de leur intégration au site et après l'avis des services compétents.

b) Façades

La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres.

c) Nonobstant les dispositions visées aux paragraphes ci-dessus, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) sont admis.

d) 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.

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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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.

e) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UG 12 – Stationnement des véhicules

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 : 1,5 place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de services : 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² de SHON.
- 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.

Article UG 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.
- 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.

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.

Le COS est fixé à 0,05 dans le secteur UGb.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone UG :

La surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 250 m² par unité foncière.

Le rapport de la SHOB à la SHON ne peut pas excéder 140 % ; cette limite ne s'appliquant pas aux parkings souterrains collectifs.

Dans l'ensemble de la zone UG et conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-1 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,
- 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 pole « 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 soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976 et les lotissements.

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

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 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, événements 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, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, 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

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.

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.

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 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.

Article UP 4 – Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement spécifique aux besoins de la zone.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution.

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 et si nécessaire être dirigées vers un bassin d'orage avant d'être rejetées dans des exutoires extérieurs.

3. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'électricité et de téléphonie doivent être enterrées.

Article UP 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UP 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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 existantes publiques 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 et des piscines par rapport aux limites séparatives

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 à la 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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

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 à la 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

Non réglementé

Article UP 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant jusqu'à l'égout des couvertures.

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.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6,50 mètres (deux niveaux au dessus du sol existant ou reconfiguré).

Toutefois :

- Dans tous les secteurs, un remblai d'une hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé portant ainsi la hauteur des bâtiments à 7,50 mètres comptés à partir du terrain naturel avant travaux ;
- Dans le secteur UPa, la hauteur du manège couvert (exclusivement) du centre équestre pourra être portée à 9 mètres pour répondre aux normes sportives traditionnelles en la matière, les autres constructions restant soumises à la règle des 6,50 mètres avec possibilité d'un remblai d'une hauteur maximale de 1 mètre ».

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 UP 11 – Aspect extérieur1. 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 particulièresa) 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 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

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.

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.

e) Climatiseurs

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.

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. 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades des constructions correspondantes.

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.

Article UP 12 – Stationnement des véhicules

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 SHON.
- 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

Tout parc de stationnement, doit être traité avec des plantations et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UP 14 – Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur UPn, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 80 m².

Dans le secteur UPb, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 825 m².

Dans le secteur UPe, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 1 475 m².

Dans le secteur UPb, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 3 390 m².

Dans le secteur UPa, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) 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, ...).

Excepté dans le secteur UPa, le rapport de la SHOB à la SHON ne peut pas excéder 140 %. Toutefois, ce rapport n'est pas applicable à la SHOB souterraine (parkings, locaux techniques, ...), aux gradins et toits terrasses.

TITRE 2 - CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ1**Caractère de la zone :**

La zone UZ est située entre la route du Bourrian et la RD 559 et recouvre le lieu-dit « Le Hameau du Gaï »
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**

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UZ1 2.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

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

- Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement visés à l'article R 442-2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme..
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne bouleversent pas le caractère du site.

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).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UZ1 3 – Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie ouverte à la circulation publique.
- 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 après avis des services compétents.
- 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.

Article UZ1 4 – Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable**

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

1. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'être admise dans la zone 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 public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction 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.

c) 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.

Article UZ1 5. – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ1 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

Sauf marges spéciales de reculement portées au plan, les constructions susceptibles d'être admises dans la zone doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD559 pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes publiques à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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 UZ1 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les piscines 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 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 3 mètres.

Article UZ1 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ1 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol fini jusqu'à l'égout des couvertures.

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.

Hauteur absolue

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

- 9 mètres hors sol à l'égout des couvertures

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

Article UZ1 11 – Aspect extérieur

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

La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %.

b) Nonobstant les dispositions visées ci-dessus les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) sont admis.

c) Clôtures

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

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 avec un retrait de 0,80 mètre par rapport à la limite séparative et des plantations de haies entre la clôture et la limite séparative ; elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

d) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UZ1 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même, avec un minimum de 1,5 place par logement.

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

Article UZ1 13 – Espaces libres et plantations

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ1 14 – Coefficient d'occupation des sols

La SHON est fixée à 4 100 m² (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC).

Le rapport de la SHOB à la SHON ne peut pas excéder 140 % ; cette limite ne s'appliquant pas aux parkings souterrains collectifs.

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

Caractère de la zone UZ2 :

La zone UZ2 est située entre la RD 98 et le bord de mer en limite de commune avec Cogolin.
Elle recouvre Les Marines de Gassin.

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

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UZ2 2.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

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

- Les installations classées à l'exception d'installations strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone à caractère d'habitat (chaufferies collectives, etc.).
- L'aménagement de terrains de campings et de caravanings prévu aux articles R 443 et R.443.8.1 du Code de l'Urbanisme, y compris de camping a la ferme visé a L'arrêté préfectoral du 5 février 1981.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés au c) de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas compromettre la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte à la qualité du site.
- Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement visés à l'article R.442.2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme.

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).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ2 3 – Accès et voirie

- Pour être constructible un terrain doit comporter un accès automobile à une voie ouverte à la circulation publique ou privée.
- 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.

Article UZ2 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone 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 public d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction 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.

c) 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.

Article UZ2 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ2 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

Les constructions 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 publiques et voies existantes à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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 UZ2 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les piscines 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 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës ou non reliées par un élément architectural doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres entre elles.

Article UZ2 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ2 10 – Hauteur des constructions**Conditions de mesure**

La hauteur doit être mesurée à partir valeurs N.G.F. déterminées par un levé altimétrique, jusqu'à l'égout des couvertures, sachant que l'ensemble des terre-pleins des bâtiments se situe à la cote 3 mètres N.G.F. (cote de mise hors d'eau pour une crûe trentennale).

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 15 mètres N.G.F. hors sol dans le secteur UZ2a
- 13 mètres N.G.F. hors sol dans le secteur UZ2b.

Enfin, et sous réserve de l'accord des Services intéressés (Municipalité, C.D.U.), pourront échapper aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F, tours de relais Hertiens, etc.).

Article UZ2 11 – Aspect extérieur**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.

Les couleurs des façades et des volets doivent être choisies d'après la palette de couleur déposée en Mairie.

Dispositions particulières

a. Toitures

La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %.

b. Clôtures

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

Elles doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines sont autorisées avec un retrait de 0,80 mètre par rapport à la limite séparative et des plantations de haies entre la clôture et la limite séparative ; elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

c. Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UZ2 12 – Stationnement des véhicules

Rappel :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie primaire de circulation.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec des plantations.

Il doit être aménagé :

- Les parkings privés répondent aux besoins suivants :
 - Pour l'hôtellerie : 0,7 place par chambre + 1 place autocar pour 40 chambres.
 - Pour les résidences de tourisme : 0,7 place par unité + 1 place autocar pour 40 unités.
 - Pour l'hébergement traditionnel : 1 place par logement.
- Les parkings privés ouverts au public, répondent aux besoins suivants :
 - Pour les bureaux et services : 1 place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N.
 - Pour les commerces : 1 place de stationnement par 20 m² de S.H.O.N.
 - Pour les équipements sportifs : 25 places destinées à la fréquentation externe à l'opération.

Article UZ2 13 – Espaces libres et plantations

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente à raison de 4 arbres plantés pour 1 arbre abattu.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être aménagés en espaces verts.

Les parcs de stationnement devront être plantés en pins parasols.

Les bords des voies qui feront l'objet de plantations, devront également être plantés en pins parasols.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ2 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON est fixé à 19 320 m² (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC).

En dehors de cette surface hors œuvre nette consommée, seules sont autorisés les fermetures de loggias et/ou de terrasses légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU (disposition qui ne concerne que l'habitat traditionnel).

Le rapport de la SHOB à la SHON ne peut pas excéder 140 % ; cette limite ne s'appliquant pas aux parkings souterrains collectifs.

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

Dans le secteur UZ2a, le droit à construire maximum est fixé à 12 570 m²(SHON autorisée dans le cadre de la ZAC). répartis 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 est fixé à 6 750 m² (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC).pour de l'hébergement traditionnel.

TITRE 2 - CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ3**Caractère de la zone UZ3 :**

La zone UZ3 surplombe le littoral et les lotissements situés en bord de mer au lieu dit « Les Bayes ». Elle correspond à la ZAC du Golf International de Gassin approuvée le 16 septembre 1996 et 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**

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UZ3 2.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

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

- Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols visées à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumises à autorisation.
- Les projets de clôture et de portail doivent être joints à la demande de permis de construire de la construction principale.
- Les opérations de défrichement sont soumises à autorisation préalable, ainsi que les opérations de coupe et d'abattage d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont soumis à autorisation préalable.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3a :

- 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 aux secteurs UZ3b :

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

Dispositions particulières aux secteurs UZ3c :

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

Dispositions particulières aux secteurs UZ3d :

- 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 aux secteurs UZ3e :

- 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 aux secteurs UZ3f :

- 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**Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin ou, éventuellement, obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.) et à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale (arrêté ministériel du 10/09/1970).

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront notamment répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères (cf. arrêté ministériel du 10/09/1970).

Article UZ3 4 – Desserte par les réseauxEau potable

Les constructions ou installations nouvelles devront se raccorder au réseau public. La distribution qui devra satisfaire à la réglementation en matière de protection contre l'incendie sera réalisée conformément aux dispositions réglementaires. De plus, des poteaux normalisés seront installés en accord avec le service départemental de lutte contre l'incendie.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions des réglementations en vigueur. Toutes les évacuations se feront obligatoirement par le réseau raccordé lui-même au réseau public.

Eaux pluviales

Les eaux provenant des toitures des constructions et des chaussées ainsi que les eaux de piscine doivent être dirigées vers les fossés et les collecteurs prévus à cet effet.

D'autre part, les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux divers

Les lignes de distribution d'électricité, d'éclairage public, de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Article UZ3 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ3 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies et aux espaces publicsPar rapport aux voies

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Des surplombs de bâtiments sur voie pourront être autorisés pour permettre, par exemple, la réalisation de porches d'entrée.

Par rapport aux espaces publics

Les constructions et les piscines pourront être implantées en limite des espaces publics. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé de l'espace public, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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 UZ3 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

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.

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

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

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.

Article UZ3 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ3 10 – Hauteur des constructionsCondition de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée du point le plus bas de chaque façade, à partir du sol aménagé après travaux, à l'égout des toitures.

Lorsque les constructions présentent un linéaire important, les bâtiments seront divisés en sections dont la longueur n'excédera pas 20 mètres. La mesure se fera à la verticale du centre de chacune des sections.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres hors sol maximum.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3a :

Le bâtiment central qui accueillera les services généraux pourra être accompagné d'un signal architectural pour lequel il sera admis un dépassement de la hauteur maximale pouvant aller jusqu'à 3 mètres supplémentaires et ce sur seulement 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3c, UZ3d et UZ3e :

La hauteur sera limitée à 7 mètres hors sol.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3f :

Le club house pourra être accompagné d'un signal architectural pour lequel il sera admis un dépassement de la hauteur maximale pouvant aller jusqu'à 3 mètres supplémentaires et ce sur seulement 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas à certains ouvrages techniques, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes et autres superstructures, qui devront néanmoins respecter les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

Article UZ3 11 – Aspect extérieurVolume et façades

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et une unité d'aspect. Les matériaux employés doivent être compatibles avec l'harmonie du paysage, du site et utilisés dans l'esprit de l'architecture régionale. La hauteur maximum des vides sanitaires est fixée à 1 mètre.

Les traitements des entrées, maçonneries et ferronneries devront s'inspirer des prescriptions architecturales de la zone UZ3 (annexe). Les tonalités et l'aspect des matériaux d'enduit de façade et des menuiseries extérieures devront se conformer à la palette de couleurs des prescriptions architecturales de la zone UZ3 (annexe).

Toitures

Les couvertures seront en vieilles tuiles ou en tuiles vieilles, de type « canal ». La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

Les toitures terrasses sont admises.

Les couvertures ainsi que celles des souches de cheminée devront s'inspirer des prescriptions architecturales de la zone UZ3 (annexe).

Murs, clôtures et portails

Ils devront respecter les recommandations architecturales des prescriptions architecturales de la zone UZ3 (annexe).

Locaux à poubelles

Leur emplacement et leurs dimensions seront définis avec les services municipaux.

Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3c et UZ3d :

Un local fermé devra être aménagé pour cet usage dans chaque lot de terrain.

Recommandations particulières aux maisons individuelles

En plus des règles énoncées ci-dessus, les constructions à usage de maisons individuelles devront respecter les recommandations des prescriptions architecturales de la zone UZ3 (annexe).

Article UZ3 12 – Stationnement des véhicules

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 : 1,5 place par logement.
- restaurants: 1 place par 10 m² de SHON de salle de restauration.
- commerces : 6 places pour 100 m² de S.H.O.N. 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

Les espaces libres de toute occupation du sol (bâtiments, voiries et parkings, placettes, ...) devront être aménagés en espaces verts et plantés y compris les délaissés des aires de stationnement.

Les surfaces minérales (des espaces communs et des espaces privés), seront traitées avec des matériaux nobles comme le pavé, la pierre, la terre cuite, la brique. Les marches avec des traverses de chemin de fer. Les voies et les cheminements piétons seront en enrobé gris ou rouge. Les matériaux artificiels comme les pavés autobloquants seront prohibés.

L'éclairage sera discret, avec des candélabres (ou consoles appliquées sur les murs) traditionnels espacés le plus possible. Les candélabres utilisés pour l'éclairage public seront du même type que ceux utilisés dans le village de Gassin (type candélabres en fonte, tels ceux présentés dans le cahier des prescriptions architecturales de la zone UZ3 (annexe) – H/2,65 ou 2,25 mètres).

Les aires de stationnement en aérien devront être plantées d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places en moyenne, ou aménagées sous pergola végétalisée.

Les zones de plantations à créer feront l'objet d'un plan de paysagement annexé à la demande de permis de construire. Ce plan de paysagement précisera les essences, les forces et le nombre des plantations à y réaliser et explicitera la portée de l'écran végétal ainsi créé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON est fixé à 26 380 m² de SHON pour la zone UZ3 (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC); elle est répartie comme suit :

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

Un transfert de SHON est autorisé entre secteurs de la zone sans que la SHON initiale de chaque secteur ne soit accrue de plus de 10 %. Cette limite de 10 % ne s'applique pas en cas de transfert de SHON pour la réalisation de surfaces non commercialisables et nécessaires au fonctionnement de la zone (résidence de tourisme, équipements communs, etc.).

Le rapport de la SHOB à la SHON ne peut pas excéder 140 % ; cette limite ne s'appliquant pas aux parkings souterrains collectifs.

TITRE 2 - CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ4**Caractère de la zone :**

La zone UZ4 est située sur la RD 98 en limites des quartiers de Malleribes et de la Bouillabaisse. Elle correspond aux Parcs de Gassin.

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 zone, équipements sportifs et de loisirs, locaux de services.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article UZ4 1 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UZ4 2.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, visé aux articles R 443-3 et R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443-7 et R 443-8-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c) du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portant pas atteinte au caractère du site.
- Les garages pour véhicules en souterrain, à niveau ou en élévation.
- Les soutènements nécessaires à la tenue des sols. L'aspect de parement sera : finition enduit au sable naturel ou appareillage de type pierre sèche du pays.

SECTION II - CONDITIONS L'OCCUPATION DU SOL**Article UZ4 3 – Accès et voirie**

- Toute propriété d'un seul tenant doit être desservie par une voie publique ou privée.
- Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Article UZ4 4- Desserte par les réseaux**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 ou des commerces, 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

Les lignes électriques de basse tension ainsi que les lignes de télécommunications seront installées en souterrain.

Article UZ4 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ4 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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 existantes publiques à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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 UZ4 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites

Les constructions et les piscines sont implantées :

- Par rapport aux limites avec la zone : minimum 4 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone : minimum 2,50 mètres dans la mesure où les constructions ne sont ni contiguës ni liaisonnées par un élément architectural.

Article UZ4 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les bâtiments non jointifs situés sur un même fond doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 2 mètres.
- Les différents corps de bâtiments pourront être implantés à une distance inférieure à 2 mètres à condition d'être attenants les uns aux autres, soit par contact direct, soit par l'intermédiaire d'une liaison architecturale (arc, pergola, auvent, galerie, etc.).

Article UZ4 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ4 10 – Hauteur des constructions

- Un relevé altimétrique du terrain naturel avant travaux sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.
- La hauteur des constructions doit être mesurée à partir du point le plus bas de la façade aval, en contact avec le sol aménagé, jusqu'à l'égout du toit.
- Au-dessus de la limite imposée, seuls peuvent être édifiés : les toitures et les ouvrages techniques.

Hauteur absolue

- 7 mètres hors sol.
- 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.

Article UZ4 11 – Aspect extérieur

Clôtures

- Clôture sur le périmètre de la zone : Obligation de planter sous forme de haie libre ou taillée accompagnant un grillage de couleur vert wagon de 2 mètres maximum de hauteur.
- Clôtures intérieures à la zone : les clôtures sont autorisées mais non obligatoires sous forme de haies libres ou taillées accompagnées si besoin de grillage de couleur vert wagon de 1,20 mètre maximum de hauteur.

Matériaux

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc. est interdit.

La pierre naturelle de la région peut être admise en parement extérieur.

Couleurs

Il est recommandé de se rapprocher des harmonies de couleurs de l'environnement naturel. Pour l'ensemble du secteur, l'emploi de couleurs vives est autorisé, sur des éléments architecturaux accessoires de petite surface (barreaudage, portes, fenêtres, volets, etc.)

Couvertures

Les pentes des toitures ne devront pas excéder 35%. Elles seront en tuiles rondes. Des vieilles tuiles ou vieilles artificiellement seront utilisées en tuiles de couvert sur la totalité des toitures.

Les couvertures mixtes, terrasses et toitures peuvent être autorisées à condition que dans la composition d'ensemble la partie toiture domine la partie terrasse.

Longueur des façades

Afin d'éviter un aspect trop massif des constructions, la longueur des façades d'un seul tenant de toute construction sans décrochement ne devra pas dépasser 15 mètres, ces décrochements pouvant être obtenus soit par décalage de volume habitable, soit par terrasses en saillie, loggia en avant-corps, corps de bâtiment annexes attenants au volume habitable, cassure angulaire du plan vertical de la façade, etc.

Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UZ4 12 – Stationnement des véhicules

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 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerces, il sera prévu 1 place banalisée pour 50 m² de SHON.
- 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.

Ces stationnement pourront être réalisés sous forme de parc de stationnement couvert ou non.

Article UZ4 13 – Espaces libres et espaces verts

- Avec chaque permis de construire, il devra être fourni un relevé précis des arbres existant d'un diamètre supérieur à 20 cm et il sera indiqué leur essence.
- Sur tous les espaces collectifs et non revêtus seront aménagés des jardins ou espaces verts comportant des plantations d'arbres tige, feuillus ou conifères (à raison d'un arbre pour 50 m², en tenant compte de ceux existant conservés) d'arbrisseaux et d'arbustes.
- Un programme de plantations sera joint à la demande de permis de construire. Un effort sera apporté pour rester en harmonie avec le caractère paysager existant.
- Les aires de stationnement devront comporter au moins un arbre tige feuillu ou conifère pour 3 places de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ4 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON est fixé à 8 500 m² (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC).

En dehors de cette surface hors œuvre nette consommée, Seules sont autorisées les fermetures de loggias et/ou de terrasses légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU.

TITRE 2 - CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ5

Caractère de la zone UZ5 :

La zone UZ5 est située à l'entrée du Golfe et correspond à la zone commerciale au quartier de la Foux

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

- Les constructions ou reconstructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UZ5 2.
- Les lotissements de toute nature, les ensembles et groupes d'habitations.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol visés à l'article R 442-2 a et c du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux visés à l'article UZ5 2.
- L'aménagement de terrains de camping visé à l'article R 142-4 du Code de l'Urbanisme y compris le camping à la ferme visé par arrêté préfectoral du 21 Avril 1976.
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes visé à l'article 443-7 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes visé à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article UZ5 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- 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 et les terrassements nécessaires aux travaux des constructions autorisées dans la zone, et à la réalisation des réseaux divers.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ5 3 – Accès et voirie

Accès

L'accès sur la voie publique doit être aménagé de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Voirie

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UZ5 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au poste de relevage public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau dès sa mise en service.

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, voiries et parkings ainsi que les eaux de piscine doivent être collectées et dirigées par des canalisations dans les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Article UZ5 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ5 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

Les constructions (balcon non compris) devront respecter un recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la RD559, de la RD98a.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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 UZ5 7 - Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les piscines 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 de la zone soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres sauf dans le cas où la limite séparative de la zone est constituée par une voie communale ou Départementale.

Article UZ5 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que La distance comptée horizontalement de tout point d'un b au point le plus proche d autre bâtiment (balcon non compris), soit au moins égale à H/2 du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

Article UZ5 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ5 10 – Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus élevé de l'égout du toit et le niveau du terrain aménagé.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus est fixée à 10 mètres hors sol.

Au dessus de cette limite, seules peuvent être édifiées les toitures, ouvrages techniques indispensables, cheminées, enseignes.

Article UZ5 11 – Aspect extérieur

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.

Dispositions particulières

a) Toiture

La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %.

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

c) Clôtures

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

Elles doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines sont autorisées avec un retrait de 0,80 mètre par rapport à la limite séparative et des plantations de haies entre la clôture et la limite séparative ; elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

d) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UZ5 12- Stationnement des véhicules

Il sera aménagé :

- 8 places pour 100 m² de SHON.

Les parkings seront réalisés en surface, en souterrain ou en terrasse des constructions nouvelles.

Article UZ5 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être traités et plantés.

Le programme des plantations ainsi que le projet des espaces verts communs seront joints à la demande de permis de construire.

Les aires de parking devront être plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ5 14 – Coefficient d'occupation des sols

La SHON autorisée en sus de la surface accordée dans la ZAC initiale (soit 12 100 m²) est de 3 500 m² comprenant 1 000 m² de surface commerciale et 2 500 m² de réserve.

TITRE 2 - CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ6

Caractère de la zone UZ6 :

La zone UZ6 est située le long de la RD 559.

C'est une zone résidentielle formée d'habitats individuels et groupés. Elle correspond au Domaine Saint-Martin.

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

- 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 modes d'occupation du sol visés à l'article R 442-2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- L'aménagement de terrains de camping visé à l'article R 142-4 du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 21 avril 1976.

Article UZ6 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à conditions 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

- Tout lot doit être desservi par une voie publique ou privée.
- Les accès sur les voies automobiles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UZ6 4 – Desserte par les réseaux

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

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Article UZ6 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ6 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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 automobiles et placettes.

Dans le secteur UZ6c, les garages pourront toutefois être implantés à l'alignement des voies automobiles ou des placettes.

Article UZ6 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UZ6a, les constructions et les piscines doivent être implantées en respectant une marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites du secteur.

Dans les secteurs UZ6b et UZ6c, les constructions et les piscines pourront être implantées en limites séparatives, à l'intérieur des secteurs. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Le long des limites du secteur UZ6b, une marge de recul de 5 mètres devra être respectée.

Article UZ6 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une propriété

Elles peuvent être attenantes ou implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. 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.

Article UZ6 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ6 10 – Hauteur des constructions

L'enveloppe maximale à l'égout du toit est délimitée par un plan parallèle à la pente du terrain naturel existant situé à une distance du terrain naturel égale à la hauteur maximale du secteur de référence.

Dans le secteur UZ6a, la hauteur maximale des constructions à l'égout des couvertures de toute façade ne doit pas dépasser 8,50 mètres hors sol, ni comprendre plus de deux étages sur rez-de-chaussée.

Les constructions à R + 3 seront tolérées n'excédant pas au total 10 % de l'emprise totale au sol de l'ensemble des constructions ; dans ce cas, la hauteur maximale est fixée à 11,5 mètres mesurés à l'égout.

Pour la tour centrale du village, la hauteur maximale de l'acrotère ou de l'égout de la toiture, est fixée à 15 mètres hors sol.

Dans les secteurs UZ6b et UZ6c, la hauteur maximale des constructions à l'égout des couvertures de toute façade ne doit pas dépasser 6 mètres et comprendre plus d'un étage sur rez-de-chaussée.

L'enveloppe maximale à l'égout du toit est délimitée par un plan parallèle à la pente du terrain naturel existant situé à une distance du terrain naturel égale à la hauteur maximale du secteur UD.

Article UZ6 11 – Aspect extérieur

Clôtures : Les clôtures et portails devront être de forme simple. Leur hauteur visible ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Elles devront être conformes aux modèles déposés en Mairie et aux caractéristiques définies ci-dessous.

- Sur voies : Elles seront constituées par un muret de 0,40 mètre de hauteur surmonté d'un grillage, la hauteur totale du muret avec grillage ne pouvant excéder 1,50 mètre.
- Sur limites séparatives : Elles seront constituées soit d'une haie végétale simple ou d'une haie végétale double, avec possibilité de grillage entre deux haies, soit de murets en pierre sèche suivant la topographie des lieux.

En cas de construction contiguë à la construction voisine, un muret de 2 mètres de hauteur maximum et de 4 mètres de longueur maximum, côté jardin d'agrément, pourra être construit sur la limite séparative, en prolongement de l'habitation de manière à préserver l'intimité entre voisins.

Matériaux : les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être couverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, sont interdits. La tour centrale du secteur UZ6a sera traitée en pierre.

Couleurs : une harmonie de couleurs excluant les blancs en grande surface et les gammes colorées trop claires doit être recherchée à partir du nuancier de couleurs disponibles en Mairie. Les tons dominants seront ocres et gris. Pour l'ensemble de la zone, l'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires, de petite surface.

Couvertures : les couvertures devront être à une ou deux pentes à tuiles rondes ou similaires. La tuile plate mécanique est interdite. Les pentes seront inférieures à 35 %. Les toitures terrasses peuvent être acceptées dans la mesure où leur emprise n'excède pas 10 % de l'emprise au sol totale des constructions et 25% de l'emprise au sol totale des constructions dans le secteur UZ6c (garages enterrés non compris).

Longueur des façades : la longueur des façades des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres sans décrochement.

Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UZ6 12 – Stationnement des véhicules

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 SHON.
 - Pour les commerces : 1 aire de stationnement pour 30 m² de SHON.
 - Pour les restaurants : 1 aire pour 15 m² de SHON.
 - Pour les constructions hôtelières ou para hôtelières :
 - 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité de 35 m² de SHON maximum (non compris locaux communs) ;
 - 1,5 place par unité de plus de 35 m² de SHON (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 :

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 (réalisé par l'aménageur).

Article UZ6 13 – Espaces libres et espaces verts

Les arbres existants, en dehors de l'emprise des constructions, devront être conservés et entretenus.

Les espaces libres, à l'exclusion des espaces verts conservés devront être aménagés et plantés ; ils devront comporter en moyenne un arbre à haute tige pour 100 m² d'unité foncière faisant l'objet d'un permis de construire. Un programme de plantation devra obligatoirement être joint à cette demande de PC.

Dispositions particulières au secteur UZ6a :

Les espaces libres pourront être traités en partie de façon minérale (notamment pour la placette et la dalle sur parking).

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ6 14 – Coefficient d'occupation des sols**Dispositions particulières aux secteurs UZ6a et UZ6b :**

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 est fixée à 5 754 m² (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC)., sur l'ensemble de la zone, répartis comme suit :

- Secteur UZ6a : 4 000 m². En dehors de cette surface hors œuvre nette consommée, seules sont autorisés les fermetures de loggias et/ou de terrasses légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU.
- Secteur UZ6b : 1 754 m²

Dispositions particulières au secteur UZ6c :

Le droit de construire maximum, exprimé en mètres carrés de SHON est fixé à 9 800 m².

Le rapport de la SHOB à la SHON ne peut pas excéder 140 % dans l'ensemble de la zone UZ6 ; cette limite ne s'appliquant pas aux parkings souterrains collectifs.

TITRE 2 - CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ7

Caractère de la zone UZ7 :

La zone UZ7 se situe le long de la RD 559 et correspond au secteur du Pôle Santé quartier LONGAGNE (ancienne ZAC de LONGAGNE).

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

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UZ7 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 ouvertures de carrières.
- L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
- Les bâtiments à usage principal de garages ou de parking.

Article UZ7 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

Dispositions particulières pour les secteurs UZ7a et UZ7b

- Sont soumis à autorisation les défrichements, coupes et abattages d'arbres.
- La création de locaux à usage d'habitation s'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans l'établissement.
- Sont autorisés sous conditions:
 - Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés:
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
 - La création de locaux à usage d'habitation s'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans l'établissement.
 - Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que la dite activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ7 3 – Accès et voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques soient conformes à leur destination.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
- Les accès directs sur la R.D. 559 sont interdits.

Article UZ7 4 – Desserte par les réseaux

Les constructions devront respecter les servitudes d'installations des réseaux publics.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des toitures et, plus généralement, des eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres ainsi que les eaux de piscine, doivent être convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir (ruisseau, caniveau, égout pluvial public), tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Eaux usées : Le raccordement à l'égout public des eaux résiduares, y compris les eaux ménagères est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans un dispositif d'épuration réglementaire est interdite dans les égouts pluviaux publics du système séparatif, ainsi que dans les ruisseaux et caniveaux.

3. 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°.

4. Electricité – téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, doivent être installés en souterrain sur le domaine public comme sur le domaine privé.

En cas d'impossibilité dûment justifiée, d'autres dispositions équivalentes du point de vue de l'aspect peuvent toutefois être autorisées.

Article UZ7 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ7 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en dehors des emprises publiques.
- Sous réserve d'autres contraintes d'alignement, un recul compté par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la RD559 devra être respecté ; il est fixé à :
 - 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.
 - 25 mètres pour les autres constructions.
- En bordure des emprises des voies publiques, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de la limite d'emprise.
- Les constructions seront réalisées et organisées préférentiellement de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension 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 UZ7 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et les piscines doivent être implantées en respectant une marge de reculement, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, l'implantation des constructions et des piscines pourra être réalisée en limite séparative dans les cas suivants :
 - constructeurs présentant un projet commun ;
 - constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ;

et/ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers.

Article UZ7 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être telle que les baies éclairant les pièces d'habitation ou les postes permanents de travail ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et dans un champ de 90°. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables, ou des postes permanents de travail, prenne le jour sur cette façade.

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UZ7 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ7 10 – Hauteur des constructions

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction n'excédera pas 10,5 mètres hors sol. Cette hauteur sera mesurée, dans l'axe de la façade et par tranche de 20 mètres hors sol, du niveau du sol naturel à l'égout des toitures dans le cas de couverture traditionnelle et du niveau du sol naturel au niveau fini de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

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.

Hauteur relative

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement opposé des voies est au plus égale à la distance mesurée horizontalement entre ces deux points.

Article UZ7 11 – Aspect extérieur

Aspect d'ensemble

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

Façades – règles générales

Décrochés : dans le cas de décrochés, les façades en retour ne pourront avoir une profondeur inférieure à 3 mètres. Les façades en retour sont traitées comme les façades sur voie ou sur espace public.

Interruptions : les interruptions de façades sont réalisées lorsqu'elles portent sur la totalité de la hauteur et de la profondeur des bâtiments. Ces interruptions doivent correspondre aux conditions suivantes:

- Les façades en retour placées en vis à vis doivent être parallèles.
- Les baies des façades en retour, lorsqu'elles éclairent des pièces principales ou des postes permanents de travail, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et dans un champ de 90°.

Volumétrie et modénature : l'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition.

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

Matériaux et couleurs : sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites.

Toutes les parties apparentes des constructions et installations font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

Couvertures

Toitures terrasses :

- Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures terrasses des bâtiments édifiés en limites séparatives doivent être inaccessibles.
- Toute saillie au dessus de la couverture sera traitée de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.
- Les relevés d'acrotères au dessus du sol fini des toitures terrasses, mesurés au nu intérieur de l'acrotère et sur une profondeur de 2,00 mètres, seront d'une hauteur minimum de 1,20 mètre.

Toitures pentues :

- En cas de couverture à une ou plusieurs pentes, celles-ci n'excéderont pas un inclinaison de plus de 30 % par rapport au plan horizontal.
- Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. Seules sont autorisées les tuiles rondes « canal » ou « romanes ».
- Les cheminées doivent être soigneusement intégrées au volume bâti ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que telles. De ce fait les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades, et être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.
- Les locaux techniques et toutes superstructures prenant place sur le haut des constructions seront obligatoirement intégrés dans le volume des toitures à pentes.

Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

Clôtures sur voies, espace public et zone de recul :

- Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique et de zone de recul seront transparentes, grillagées, ou à écran végétal.
- Les clôtures devront être implantées avec un recul de 1 mètre minimum de la limite de la propriété, ce recul devant être planté. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,40 mètre.
- Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement dont la hauteur est supérieure à 0,50 mètre, celui-ci ne doit pas dépasser de plus 0,20 mètre le niveau naturel du sol soutenu et il doit être surmonté d'une grille de 1,80 mètre, au maximum.
- Lorsque, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture est supérieure à 2 mètres, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2 mètres, celui-ci devant être planté d'arbustes.
- Les clôtures grillagées seront de préférence de type treillis soudé à maille carrée ou rectangulaire.

Clôtures sur mitoyens :

- Les clôtures pleines, autorisées en limite séparative entre deux propriétés mitoyennes, devront être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement.
- Leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2,00 mètres, la partie pleine ne pouvant pas excéder 1,80 mètre.

Etude d'ensemble

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

Enseigne / publicité

L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre ; elle pourra être implantée :

- soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment,
- soit en avant de la façade sur un support adapté, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur,
- soit sur la clôture, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture.

Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite.

Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article UZ7 12 – Stationnement des véhicules

- 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, dont au moins 50 % couvertes.
 - une surface équivalente à 1/3 de la surface de plancher hors œuvre 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 hors œuvre affectée aux autres usages que le stationnement.

Article UZ7 13 – Espaces libres et espaces vertsPlantations des aires de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aires comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre pour 3 places. Ces plates-bandes seront protégées par un "chasse-roue" d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

Dans les autres types d'organisation du stationnement, il sera planté 1 arbre pour 5 places.

Espaces libres et espaces verts à aménager

Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

Les espaces verts collectifs devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.

Les espaces minéraux, tels que places et promenades, seront traités avec des matériaux identiques à ceux utilisés pour les ouvrages publics de même nature.

Au moins 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération sera planté. Les végétaux seront choisis parmi les espèces végétales présentes dans la région.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UZ7 14 – Coefficient d'occupation des sols****Dispositions particulières aux secteurs UZ7a :**

La SHON maximum autorisée est de 17 500 m² (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC)..

Dispositions particulières aux secteurs UZ7b :

La SHON maximum autorisée est de 2 125 m² (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC)..

Dispositions particulières aux secteurs UZ7c :

La SHON maximum autorisée est de 1 710 m² (SHON autorisée dans le cadre de la ZAC).

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 :

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, à proximité du lotissement des Chênes.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUC 3 – Accès et Voirie

Non réglementé.

Article AUC 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUC 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article AUC 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUC 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article AUC 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUC 12 – Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article AUC 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUC 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Caractère de la zone AUM :

Il s'agit d'une zone où sont envisagés des opérations de logements, d'hôtellerie, d'activités et de services.

Cette zone est située au quartier des Marres en limite de commune avec Ramatuelle et Saint-Tropez.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUM 3 – Accès et Voirie

Non réglementé.

Article AUM 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUM 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUM 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article AUM 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUM 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article AUM 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUM 12 – Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article AUM 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUM 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

TITRE 4 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

Cette zone comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur : Ai, secteur inconstructible.

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.

Dispositions particulières au secteur Ai :

Toutes constructions et installations sont interdites.

Article A 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

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.
 - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires. La SHOB maximale autorisée est de 500 m², dont 350 m² de SHON, 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 ou le changement de destination, s'il est nécessaire à l'activité agricole, des constructions légalement autorisées et existantes avec une SHOB maximale autorisée de 500 m², dont 350 m² de SHON par bâtiment, extension comprise.
 - Les piscines non couvertes et locaux annexes sous réserve qu'ils soient réalisés à proximité de la construction d'habitation et que l'annexe, située près de la piscine, ait une superficie n'excédant pas 30 m² de superficie hors œuvre brute.
 - Les abris de jardin à condition d'être limité à une implantation par habitation, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre brut, et d'être réalisés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.
 - 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 à la date d'approbation du PLU.
 - Les installations classées.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
 - Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et que, dans le secteur Ai, ils n'augmentent pas le risque inondation.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
 - Les ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.
- Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Les extensions et aménagements à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de la SHON existante dans la limite de 250 m² de SHON.
 - Ce plafond de 250 m² de SHON peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants à la date d'approbation du PLU.
 - Les piscines non couvertes et locaux annexes sous réserve qu'ils soient réalisés à proximité de la construction d'habitation et que l'annexe, située près de la piscine, ait une superficie n'excédant pas 30 m² de superficie hors œuvre brut.

- Les abris de jardin à condition d'être limité à une implantation par habitation, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre bruts, et d'être réalisés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

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).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et Voirie

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).
- 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.

Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : 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

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.

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.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies

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 existantes publiques à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, dans le cas d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

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

- Les constructions et les piscines susceptibles d'être autorisées dans la zone 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 d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2.

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

- Les constructions non contiguës susceptibles d'être admises dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.
- 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.

Hauteur absolue

a) Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 6,50 mètres hors sol à l'égout des couvertures
- 2 niveaux hors sol.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus ; la hauteur au faîtage initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.

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 A 11 – Aspect extérieur

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.

Elles doivent être adaptées au sol afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration. Les murs de soutènement ne pourront excéder 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Par ailleurs, les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

Dispositions particulières

a) Toitures

- Les terrasses ne peuvent être admises que sur des parties mineures des constructions, et si elles sont accessibles.
- La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %.

- Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles canal ou romane, à l'exclusion de tous autres matériaux.

b) Nonobstant les dispositions visées aux paragraphes ci-dessus, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) sont admis.

c) Clôtures

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

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 avec un retrait de 0,80 mètre par rapport à la limite séparative et des plantations de haies entre la clôture et la limite séparative ; elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

d) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

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 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

TITRE 5 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

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 7 secteurs correspondant aux occupations du sol suivantes :

- Na : terrains d'urbanisation diffuse existante
- Nc : installations de camping – caravaning
- Ng : golf
- Ni : secteur inconstructible
- Nl : zone réservée aux activités de loisirs
- Np1 : Parcs Résidentiels de Loisirs
- Np2 : 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

- 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.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article 14.
- Pour chaque habitation existante ou autorisée à la date d'approbation du P.L.U :
 - Une piscine non couverte et son local annexe. L'annexe doit être située à proximité immédiate de la piscine et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors oeuvre.
 - Un abri de jardin à condition d'être limité à une implantation par terrain constructible. Il ne doit pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m² hors oeuvre.
 Ces constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières au secteur Na :

- Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions nouvelles et les piscines dans le lotissement Cambon – Bonne fontaine approuvé antérieurement à l'approbation de PLU.

Dispositions particulières au secteur Nc :

- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage visé aux articles R 443-7 et R 443-8-1 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 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, 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 Ng :

- D'une manière générale, les aires de jeux et de loisirs visées au a) de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme et les affouillements et exhaussements du sol visés au c) du même article.
- 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 SHON.
- Les cheminements piétons et aménagements paysagers.
- Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumises à autorisation.
- En dehors des E.B.C., 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 :

- 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 et Np2 :

- L'aménagement de P.R.L. visés à l'article R 444-3b du Code de l'Urbanisme (seules les HLL sont autorisées).
- 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 444-3 alinéa b du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, 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 N 3 – ACCES ET VOIRIE

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 (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

- 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 de constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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.

Dispositions particulières au secteur Nc :

- Les installations de camping - caravaning 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 et Np2 :

- Les parcs résidentiels de loisirs visés à l'article N 2 doivent être impérativement raccordés au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS et des piscines PAR RAPPORT AUX VOIES

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 existantes publiques à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration, d'aménagement, d'extension de construction existante antérieurement à la date d'approbation du PLU,
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la 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.

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

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS et des piscines PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et les piscines 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.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de construction existante antérieurement à la date d'approbation du PLU.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de construction existante antérieurement à la date d'approbation du PLU
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Conditions de mesure**

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.
- Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seules peuvent être édifiées :
 - 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.

2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :
 - 6,5 mètres hors sol à l'égout des couvertures,
 - 2 niveaux hors sol.

Dispositions particulières aux secteurs Nc, Ng, Np1 et Np2 :

- 3 mètres à l'égout des couvertures,
 - un seul niveau.
 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les restaurations ou aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus ; la hauteur au faîtage initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.
3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au § précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**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.

Elles doivent être adaptées au sol afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration. Les murs de soutènement ne pourront excéder 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Par ailleurs, les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

2. Dispositions particulières**a) Toitures**

- Les terrasses sont interdites dans les PRL.
- Les terrasses ne peuvent être admises que sur des parties mineures des constructions, et si elles sont accessibles.
- La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %.
- Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux. Dans le cas d'habitations légères de loisirs, des matériaux autres que la tuile canal peuvent être admis sous réserve de leur intégration au site et après l'avis des services compétents.

b) Façades

La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres.

c) nonobstant les dispositions visées ci-dessus les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) sont admis.

d) Clôtures

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

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 avec un retrait de 0,80 mètre par rapport à la limite séparative et des plantations de haies entre la clôture et la limite séparative ; elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

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. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits. Dans le cadre des PRL, les clôtures doivent être constituées de haies vives doublées ou non de grillage à l'intérieur des lots ; les murs bahuts y sont interdits.

e) Climatiseurs

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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 et Np2 :

- 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

- 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 airs 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 et Np2 :

- 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 n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments publics susceptibles d'être autorisés dans la zone.
- Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas entraîner un accroissement de la superficie hors oeuvre nette (SHON) existante supérieure à 30 % avec un maximum, extension comprise, de 250 m² de SHON.
- Ce plafond de 250 m² de SHON 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 ou améliorations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles d'être admises dans la zone, ne doivent pas entraîner un accroissement de la superficie hors oeuvre nette (SHON) existante supérieure à 30 %.
- Les constructions à usage d'habitation dans le lotissement Cambon – Bonne fontaine avec un COS de 0,01.
- De plus, la surface hors oeuvre nette (SHON) obtenue après extension ne doit pas excéder 300 m² dans le secteur Na.

Dispositions particulières au secteur Nc :

- Pour les terrains de camping - caravaning la densité maximale ne peut excéder 50 emplacements à l'hectare.

Dispositions particulières aux secteurs Np1 et Np2 :

- Dans le secteur Np1, le COS est fixé à 0,10.
- Dans le secteur Np2, le COS est fixé à 0,05.

Le rapport de la SHOB à la SHON ne peut pas excéder 140 % dans l'ensemble de la zone.

Document réalisé par

sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basse
13 122 Ventabren

Avril 2010