



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



COMMUNE DE GASSIN



Opération de logements pour actifs et aidés sur le site de la VERNATELLE

Commune de GASSIN

2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.2. Règlement mis en compatibilité

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone UH :

Cette zone est principalement destinée à l'habitat résidentiel. Elle est située dans le quartier de la Vernatelle, à proximité du groupe d'habitations des Chênes.

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

ARTICLE UH 1 - Types d'occupation et 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.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme).
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

ARTICLE UH 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à condition particulières

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UH, sous réserve d'être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation apparaissant sur les documents graphiques (ces polygones présentent une tolérance planimétrique de plus ou moins 1 m).
- Les installations ou occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées (locaux poubelles, transformateurs, bassin de rétention....) pourront être implantées hors des polygones d'implantation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 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.
- 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Les terrains non bâtis pourront être construits, sous réserve que leur voie de desserte bénéficie d'une plate-forme de 4 mètres minimum de largeur.
- Toute voie en impasse devra être réalisée avec un système de bouclage ou aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elle devra présenter les caractéristiques correspondant à sa 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 UH 4 – Desserte par les réseaux :

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction requérant un système d'assainissement 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. Si nécessaire, il sera prévu la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

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

ARTICLE UH 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter dans les polygones d'implantation prévus au plan de zonage.

Les installations ou occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées (locaux poubelles, transformateurs, bassin de rétention....) pourront être implantées hors des polygones d'implantation. Dans ce cas, elles s'implanteront en limite ou à une distance minimale d'1,50 m des voies publiques.

ARTICLE UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à 1,50 m minimum des limites séparatives, sous réserve d'être implanté(e) à l'intérieur des polygones d'implantation.

Les installations ou occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées (locaux poubelles, transformateurs, bassin de rétention....) pourront être implantées hors des polygones d'implantation. Dans ce cas, elles s'implanteront à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

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

Au sein des polygones d'implantations, les constructions devront être accolées ou distante d'au moins 3 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UH 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE UH 10 – Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

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

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

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

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

2. Hauteur absolue

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

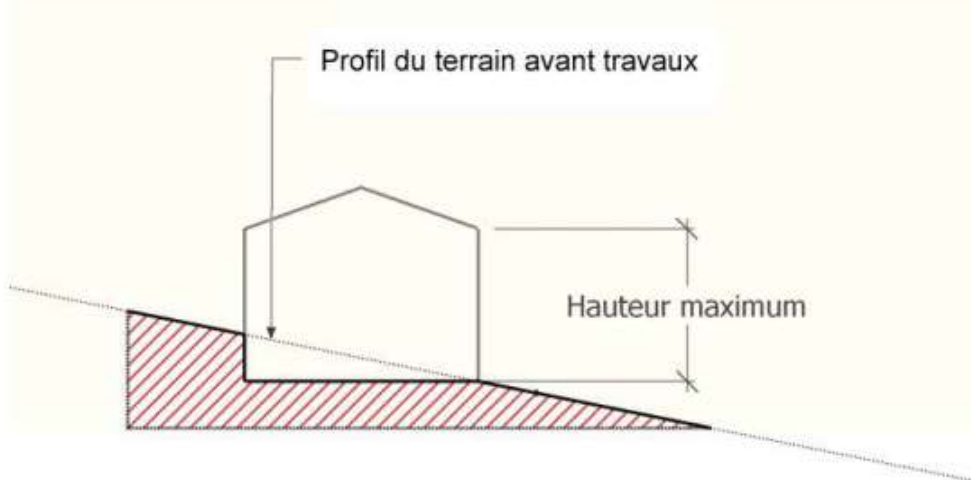
- 2 niveaux hors sol et 6,50 mètres à l'égout des couvertures, pour les constructions de type habitat individuel,
- 3 niveaux hors sol et 10 mètres à l'égout des couvertures, pour les constructions de type habitat collectif.

La hauteur des garages ou de tout stationnement couvert ne devra pas dépasser les 3,50 mètres à l'égout du toit.

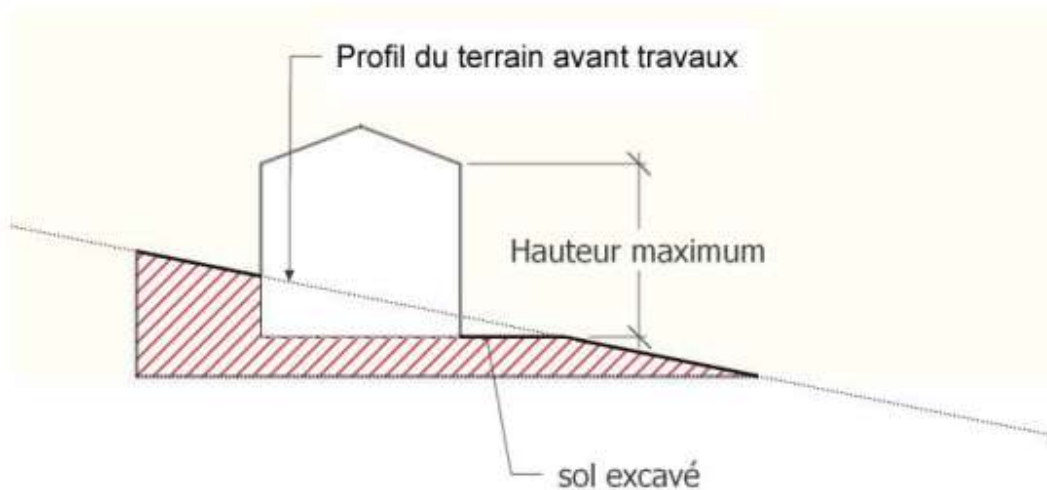
3. **Enfin**, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures routières, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...).

Description graphiques des conditions de mesures des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

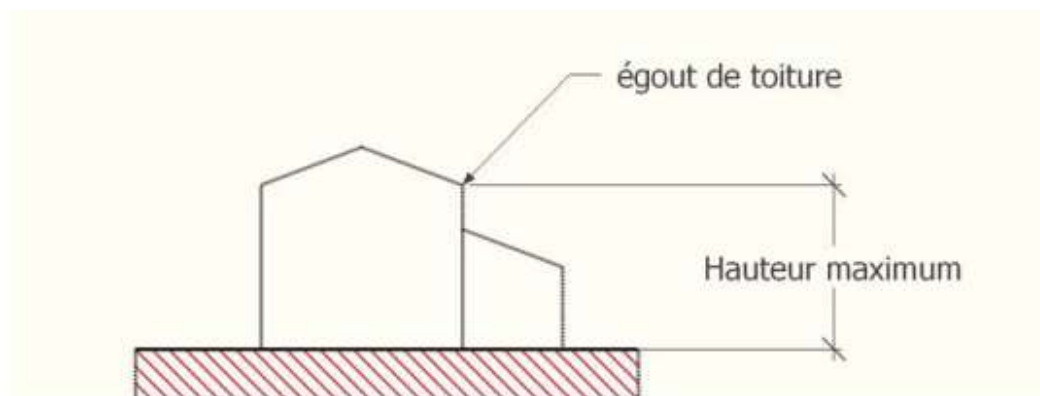


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

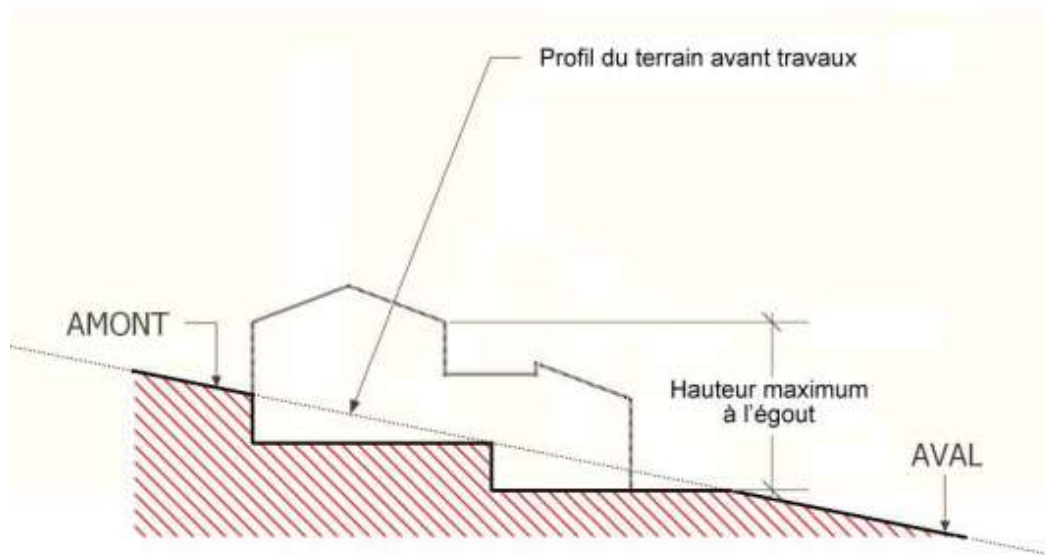


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

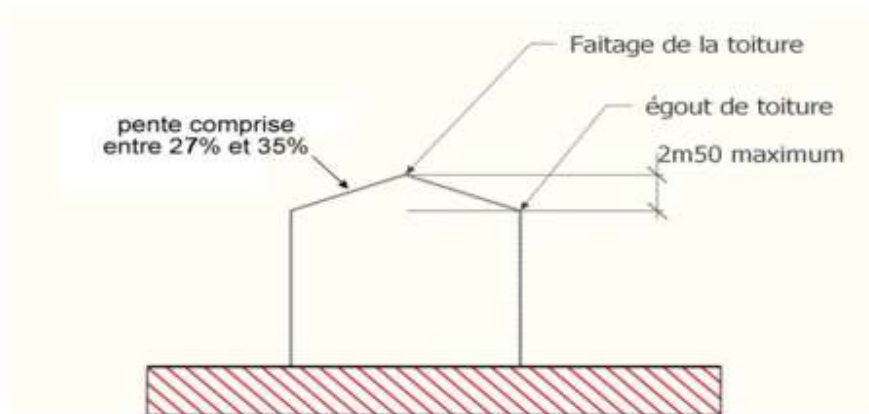


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

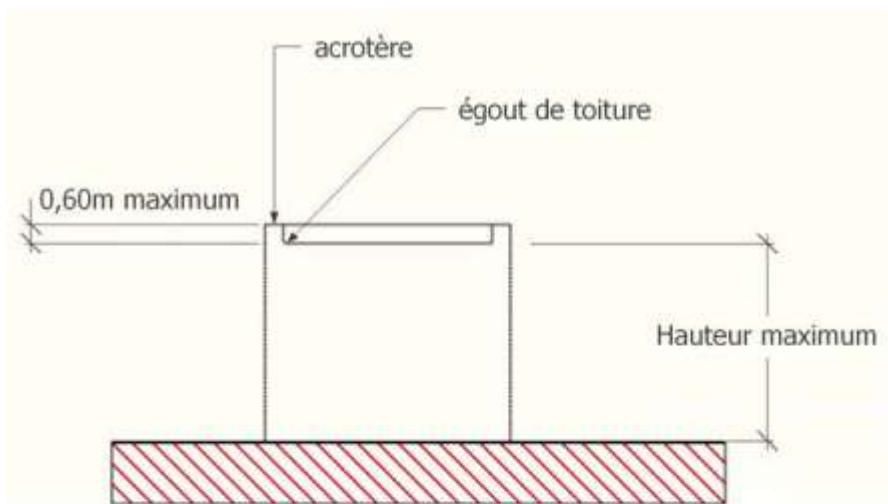


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

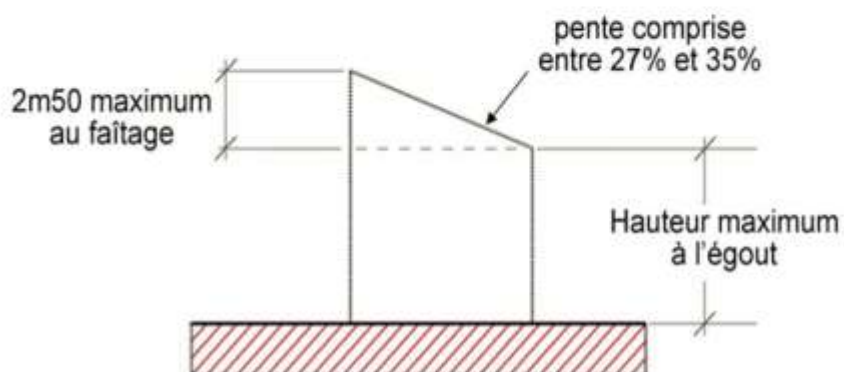
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



Cas d'une construction avec une toiture à pentes



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse



Cas d'une construction avec une toiture en appentis

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

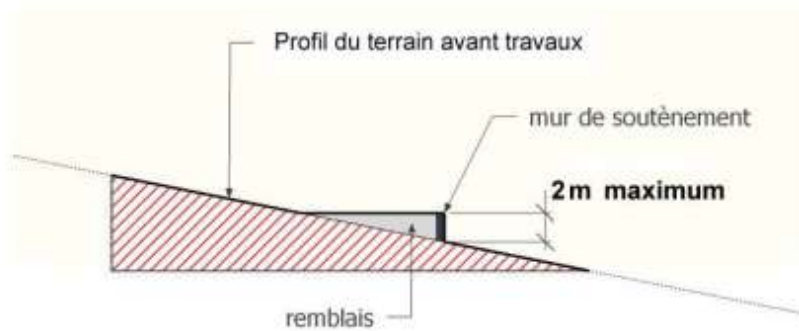


Schéma d'un mur de soutènement simple

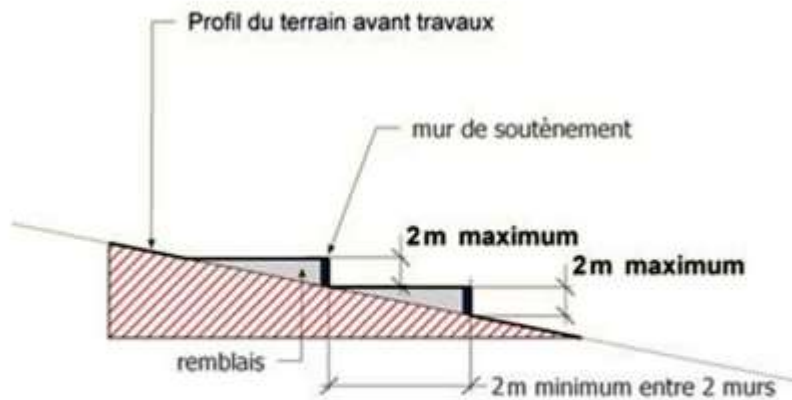


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

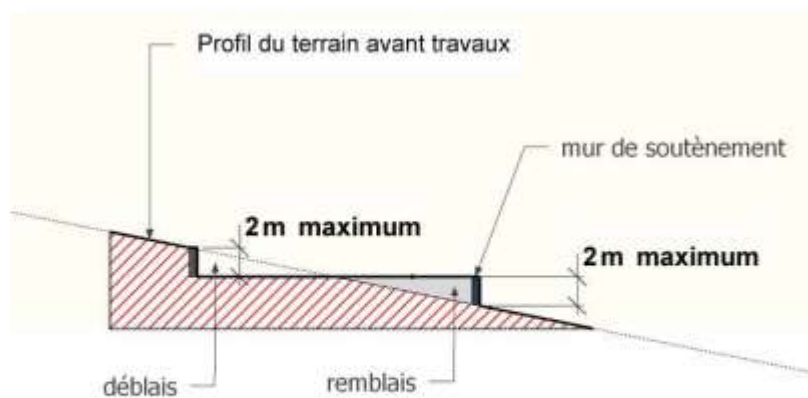


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

ARTICLE UH 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 à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

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

2. Dispositions particulières

a) Toitures

- En cas de toiture à pentes, celle-ci devra être comprise entre 27% et 35 %.
- Les toitures en pentes devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal vieilles » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.
- Les toits terrasses, sur les derniers étages des constructions, peuvent être admis à condition d'être inaccessibles. Toutefois les toits terrasses accessibles prolongeant des surfaces de plancher sont admis.
- Par construction, la surface des parties en toit terrasse ne devra pas être supérieure à 30 % de la surface totale de la toiture.

b) Façades et revêtement

- La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres.
- Les bâtiments doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs.
- Les façades seront revêtues d'un enduit frotassé fin ou d'un parement en pierre.
Si pour des questions de performance énergétique, une isolation par l'extérieur devait être retenue, les parements autorisés sont : l'enduit frotassé fin ou les panneaux extérieurs aux motifs et teintes s'inscrivant dans la réinterprétation du bâti communal et sous réserve de cohérence d'ensemble.
- Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.
Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

c) Panneaux photovoltaïques et paraboles

Nonobstant les dispositions visées aux paragraphes a, b ci-dessus les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) peuvent être admis. Les panneaux photovoltaïques seront implantés de la façon la plus discrète possible et en aucun cas sur la pente du toit inclinée dans le sens de la pente du terrain. Il en sera de même pour les capteurs paraboliques d'émissions télévisées.

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. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

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

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.

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

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

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

Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies.

e) Climatiseurs, coffrets de branchement, boîtes aux lettres

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

f) Murs de soutènement

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

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

g) Saillies

Les parties d'ouvrage telles que les balcons, les terrasses, les loggias, les débords, sont autorisées dans la limite du polygone d'implantation.

ARTICLE UH 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 ensembles de logements locatifs sociaux : 1 place par logement.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les ensembles et groupes d'habitations : 1 aire de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.

Dans l'ensemble de la zone, le nombre total de ces stationnements ne doit pas être inférieur à 100 places.

ARTICLE UH 13 – Espaces libres et plantations

- Le maximum de végétation existante sur site devra être préservé.
- Les espaces communs respecteront la proportion de 5 m² au minimum par logement.
- Un arbre de haute tige sera planté pour 100 m² d'emprise au sol du projet.
- Les espèces choisies seront bien adaptées au milieu, seront peu allergisantes par leurs pollens. Elles seront de préférence caduques et nécessiteront que peu d'arrosage.
- En outre, en bordure de la RD559, et le long du ruisseau limitrophe du lotissement Les Chênes, pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des obstacles ou merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.