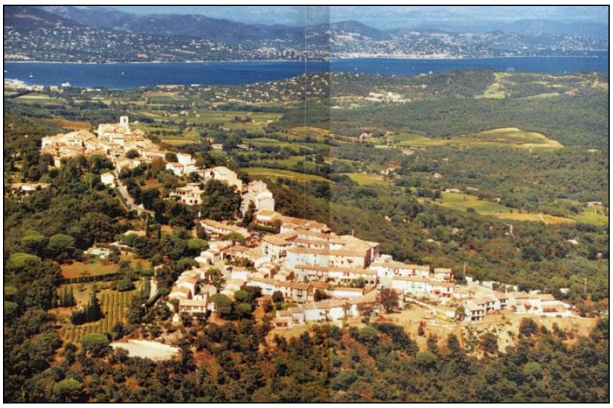
Département du Var

Commune de Gassin



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Pièce n°3

Modifié par Urbanisme et Paysages sur la base du règlement élaboré par sdp.conseils et modifié par Urban Consult

Mai 2017

Arrêté par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2006
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2009
Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 1er avril 2010
Révision simplifiée approuvée par DCM du 30 octobre 2012
Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 décembre 2016
Mise en compatibilité le 28 janvier 2016

Sommaire

LEXIQUE **2**

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES **7**

TITRE 1 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 7

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **11**

TITRE 2 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 11
TITRE 2 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 17
TITRE 2 - CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 28
TITRE 2 - CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 39
TITRE 2 - CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 49
TITRE 2 - CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG 59
TITRE 2 - CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 70
TITRE 2 - CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 79
TITRE 2 - CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ1 85
TITRE 2 - CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ2 95
TITRE 2 - CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ3 101
TITRE 2 - CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ4 108
TITRE 2 - CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ5 119
TITRE 2 - CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ6 124
TITRE 2 - CHAPITRE 15 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ7 130

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **140**

TITRE 3 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC 140
TITRE 3 - CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM 141

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE **142**

TITRE 4 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 142

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE **154**

TITRE 5 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 154

ANNEXE : **156**

LEXIQUE

Liste des sigles utilisés en général en matière d'urbanisme et d'environnement

A21 : Agenda 21
A : Secteurs du PLU à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique
ACUF : Association des Communautés Urbaines de France
ADF : Assemblée des Départements de France
AEU : Approche Environnemental de l'Urbanisme
AFOM : Atouts Faiblesses Opportunités Menaces
AFU : Association Foncières Urbaines
AMF : Association des Maires de France
AMGVF : Association des Maires des Grandes Villes de France
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
AP : Arrêté Préfectoral
ARPE PACA : Agence Régionale Pour l'Environnement Provence-Alpes-Côte d'Azur
AU : Secteurs du PLU à urbaniser
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (Ex ZPPAUP)
BBC : Bâtiment Basse Consommation
CDS : Commission Départementale des Sites
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CEV : Coefficient d'Espace Vert
CNPN : Commission Nationale de Protection de la Nature
DCM : Délibération du Conseil Municipal
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DPE : Diagnostic de Performance Energétique
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
DTADD : Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable
EBC : Espace Boisé Classé
ELP : Espace Libre Protégé
EPF PACA : Etablissement Public Foncier PACA
ER : Emplacement Réservé
EVP : Espace Vert Protégé
GES : Gaz à Effet de Serre
HLL : Habitations Légères de Loisirs
JIM : Jardin d'Intérêt Majeur
LAURE : Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie
LOTI : Loi d'Orientation des Transports Intérieurs
N : Zones naturelles et forestières du PLU
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PAC : Participation pour Assainissement Collectif
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCET : Plan Climat Energie Territorial
PCT : Plan Climat Territorial
PCVD : Permis de Construire Valant Division Parcellaire
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PGRI : Programme de Gestion des Risques d'Inondation
PLAI : Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local de l'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PMR : Personne à Mobilité Réduite
PNR : Parc Naturel Régional
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPR : Plan de Prévention des Risques
PRAD : Plan Régional d'Agriculture Durable
PRL : Parc Résidentiel de Loisirs

PRQA : Plan Régional de la Qualité de l'Air
PRSE : Plan Régional Santé Environnement
PUP : Projet urbain partenarial
RAEE : Rhônalpénergie-Environnement
RDC : Rez-de-chaussée
RT : Règlementation Thermique
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAR : Schéma d'Aménagement Régional
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SHON : Surface Hors OEuvre Nette remplacée par Surface de plancher
SRADDT : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
TA : Taxe d'aménagement
TC : Transport Collectif
TVB : Trame Verte et Bleue
U : Secteurs urbanisés du PLU
UZ : Zone correspondant aux emprises d'anciennes ZAC intégrées au PLU
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAP : Zone Agricole Protégé
ZAPA : Zone d'Action Prioritaire pour l'Air
ZHSGE : Zone Humide Stratégique pour la Gestion de l'Eau
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (remplacée par AVAP)
ZUS : Zone Urbaine Sensible

RAPPEL DES DEFINITIONS

CONSTRUCTION :
Le terme de « construction » comprend l'ensemble des biens immeubles tels que habitations, bureaux, commerces, services, annexes …

CONSTRUCTION PRINCIPALE :
Le terme de « construction principale » comprend l'ensemble des biens immeubles tels que habitations, bureaux, commerces, services… (hors 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 toutes les annexes dissociées d'une construction principale tels que : abri de jardin, garage, pool house, local technique, piscine couverte, et leurs plages situées à plus de 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

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 Surface Minimum d'Installation (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 Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (SMIC).

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la règlementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation. »

LOTISSEMENT :
L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 donne une nouvelle définition du lotissement par l'article L 442-1 du code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». En application de cette ordonnance le Décret n°2012-274 du 28 février 2012 précise cette nouvelle définition en vigueur depuis le 1er mars 2012.

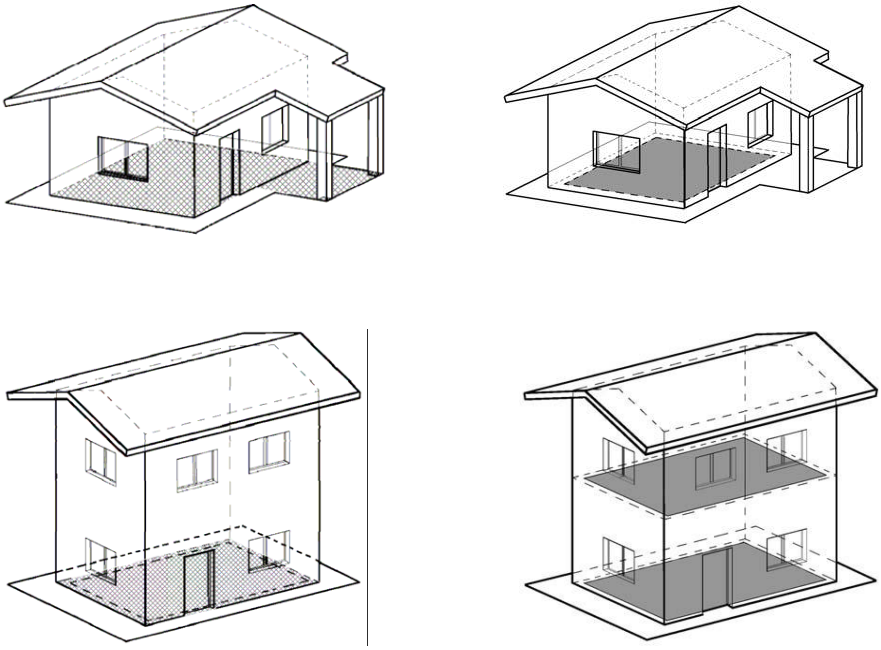
DEFRICHEMENT ET DEBROUSSAILLEMENT
Le défrichement est une opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière. Par exemple : arracher les souches des arbres, couper des rejets de souches, remblayer un terrain, aménager un camping en forêt…. Les pétitionnaires seront toutefois bien avisés de demander l'avis de la DDTM sur l'opportunité d'un dépôt de demande.
Le récépissé du dépôt de la demande d''autorisation de défrichement devra toujours être joint à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol (permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de construire).

Ne pas confondre avec un **débroussaillement**, dont le but est de protéger le terrain contre l'incendie tout en lui conservant sa vocation forestière. Le défrichement nécessite une autorisation administrative, conformément aux dispositions des articles L 311-1 et suivants du code forestier.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (définition applicable à compter du 1er mars 2012) se rapporter à la circulaire du 3 février 2012.
L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :
« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».
Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.
L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.
En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme des lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.
Toutefois des dispositions particulières sont explicitées aux articles 9 des zones du règlement.

Surfaces de plancher et emprises au sol
Définitions entrées en vigueur au 1er mars 2012



SURFACE DE PLANCHER
« Art. R. 112-2. - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TAXE D'AMENAGEMENT
Applicable depuis le 1er mars 2012, la taxe d'aménagement comporte une part communale (ex TLE) et une part départementale qui remplace l'ex TDENS et l'ex TDCAUE).
La part communale et la part départementale sont instituées par délibération respectives du conseil municipal et du conseil général.
Toutefois, pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS), la part communale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit avec un taux de 1 %, qui peut être modifié par délibération du conseil municipal.

Sur la Commune de GASSIN, le taux de la part communale pour 2012 a été fixé uniformément à 5 %.
La Commune a toutefois la possibilité si elle le décide de moduler ce taux par secteurs géographiques définis sur un document graphique annexé à la délibération instituant le taux, et annexée au PLU.
Ce taux de la part communale peut également être augmenté dans certains cas et dans certains secteurs jusqu'à 20 % sur délibération motivée du conseil municipal qui devra justifier cette augmentation par un besoin de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou d'équipements publics généraux.
Le taux de la part départementale ne peut excéder 2,5 % et constitue un taux unique sur tout le territoire du département. Le conseil général pourra librement fixer les taux de répartition de cette part entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.
Les délibérations instituant (ou supprimant) la taxe d'aménagement ont une durée de validité de 3 ans, celles instituant le taux de la taxe d'aménagement ont une durée de validité d'1 an.
Elles doivent être adoptées avant le 30 novembre de chaque année pour une application au 1er janvier de l'année suivante.

VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE
Il s'agit de comprendre dans cette définition en plus des voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation pour leurs riverains ou ayants droit qui sont propriétaires ou usagers de leur assiette, dès lors que la voie dessert plus de deux propriétés.

BANDE DE ROULEMENT :
Le terme bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée et les accotements le cas échéant. Elle ne comprend pas les talus, les fossés et les trottoirs.

S.D.A.G.E. RHONE MEDITERRANEE : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE MEDITERRANEE est institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
Le SDAGE est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le **17 décembre 2009**. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2015.
Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau (réglementation locale, programme d'aides financières, etc.), aux SAGE et à certains documents tels **que les plans locaux d'urbanisme (PLU)** et les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les schémas départementaux de carrière.

Les huit orientations fondamentales

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le SDAGE définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral.
L'opposabilité de ce document est portée à l'attention des pétitionnaires de demandes d'occuper et d'utiliser le sol par-delà les dispositions du présent règlement.

CONSTRUCTION AYANT UNE EXISTANCE LEGALE
Construction autorisée par permis de construire à partir de 1943 ou construction dont l'existence avant 1943 est justifiée par acte notarié**.**

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L151-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, articles L111-1 à L111-6 inclus du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

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

1. Aux périmètres visés aux articles R151-52 et R151-23 du code de l'urbanisme (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 qui sont classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et sur lesquels tout défrichement est interdit.

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, …

Conformément à l'article R 425-30 du code de l'urbanisme, lorsque que le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou de déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date du dépôt de la demande ou de la déclaration.
La décision prise sur la demande de permis ou de déclaration préalable intervient après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

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).

Conformément aux dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et la construction (Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, article 15-II applicable depuis le 1er octobre 2007). Les dispositions règlementaires applicables aux démolitions sont régies par les articles R 421-26 à R 421-29 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, 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 421-4 et R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme et sur la totalité du territoire communal suivant délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2007.

2. Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions des articles L 421-3 et L 421-28-b et sur la totalité du territoire communal suivant délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2007.

3. Conformément aux dispositions de l'article R 421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R 421-2 à R 421-8 qui sont dispensées de toutes formalités au titre du code de l'urbanisme.
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

4. Conformément aux dispositions de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme, la délivrance d'un permis d'aménager est obligatoire dans tous les cas mentionnés de l'alinéa a, à l'alinéa K inclus, dudit article.

5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration 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.
Toutefois des dispenses de déclaration préalable sont précisées par arrêté du Préfet du Var en date du 30 août 2012.

6. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 341-1 du Code Forestier.

7. Les débroussaillements doivent respecter les obligations formulées dans l'arrêté en vigueur de Monsieur le Préfet du Var. Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 16 août 2010, le débroussaillement est obligatoire pour :

- Le maintien en état débroussaillé des abords des lotissements, des regroupements d'habitations, campings, chantiers, sur un rayon de 100 mètres.
- Sur les voies privées donnant accès aux constructions, chantiers, travaux et installations et sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.
- Le débroussaillement devra être effectué avant le 15 mars de chaque année.

8. Les procédures au titre de la loi sur l'eau sont régies par les articles L 214-1 à L 214-6 et R 214-1 et suivants du code de l'environnement. Le texte règlementaire décrit les opérations relevant d'une procédure de déclaration ou d'une procédure d'autorisation. Celles-ci devront donner lieu au dépôt d'un dossier de déclaration ou d'un dossier d'autorisation, elles seront ponctuées suivant le cas, soit par un récépissé délivré par la DDTM, ou par un Arrêté Préfectoral après enquête publique dans le second cas.

9. 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 suivants du Code de l'Environnement.

10. Les antennes relais de télécommunication doivent être implantées au minimum à 100 mètres de tout lieu d'habitation ou d'hébergement de manière, par mesure de précaution, à éviter d'éventuels effets sur la santé des habitants.

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 UG avec deux secteurs UGa et UGb
- La zone UH
- 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

Les zones UZ1 à UZ7 correspondent aux emprises d'anciennes Zones d'Aménagement Concerté dont les PAZ ont été intégrés au document d'urbanisme communal par les dispositions de la loi (SRU) Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

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 deux secteurs Ai et Ap

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, Nl, 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 entrainer une superposition involontaire sur certains éléments du cadastre.

   Voiries existantes :
   Il faut donc considérer que toutes les emprises existantes, ou concernées par un emplacement réservé, des routes, des chemins communaux, des chemins ruraux, des chemins d'exploitation, des chemins de desserte des parcelles bâties, … ne sont pas couvertes par des EBC.

   Fenêtres repérées sur le document graphique :
   Pour l'application du document graphique, il faut considérer également que la servitude d'espace boisé classé ne s'applique pas dans un rayon de 20 mètres autour des constructions existantes au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, pour permettre la reconstruction en cas de sinistre, la réalisation d'extensions autorisées, des piscines et de leurs locaux annexes, abris de jardins, … L'abattage d'arbres est limité au strict nécessaire et les plantations seront équivalentes à celles supprimées.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L 123-1-9 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, l'article L 123-5 alinéa 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme, précise que :

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme :

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

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

Article 6 – DETACHEMENT DE PARCELLE

Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement, outre les dispositions du présent règlement, et notamment celle visées à l'article 4 « desserte et réseaux » de chaque zone et secteur, doivent satisfaire aux dispositions de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme et à celles des règlements sanitaires nationaux ou communautaires.

Suite à l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 et du décret n° 2012-274 du 28 février 2012 : « constituera un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Article 7 – ACCES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 (dite loi littoral) 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 – 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 préfectoraux des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et 7 juin 2000.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	UA
Chapitre 2	UB
Chapitre 3	UC
Chapitre 4	UD
Chapitre 5	UE
Chapitre 6	UG
Chapitre 7	UH
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 construits en ordre continu.

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 aux abords 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 antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.

- Les garages collectifs de caravanes,

- Les parcs d'attractions,

- Les dépôts de véhicules,

- Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, ainsi que les résidences mobiles de loisir, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.

- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.

- Les carrières

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

- Les travaux de confortement et de remise en état des constructions dans le respect du volume existant. 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, UAb et UAc.
- Dans le secteur UAc, les constructions nouvelles et les extensions, 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAb :

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, était fixé à 10 680 m².
Il correspondait à celui autorisé par la ZAC de l'extension du village du 12/09/1986

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de la surface de plancher en remplacement de la SHON et de la SHOB, Le prorata admis du fait de cette transformation est calculé pour chaque terrain ou chaque lot en fonction des droits initialement autorisés soit par :
- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

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

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, ayant une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- 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. <u>Réseaux divers</u>

Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

4. <u>Rejets industriels</u>

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 30º.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

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

- Toutefois, qu'il s'agisse de construction ou de reconstruction, un retrait maximum de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie peut être admis pour des modifications d'ordre architectural ou pour l'édification d'équipements publics.

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

Dispositions particulières au secteur UAc :

- 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 par rapport aux limites séparatives

- Les extensions et les nouvelles constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 4 mètres.
- Les reconstructions susceptibles d'être autorisées doivent respecter les emprises des anciennes constructions.
- Toutefois les piscines devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.
- A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.
- 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, sauf sur les secteurs UAa, UAb et UAc.

Sont exclues de l'emprise au sol :

Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,
Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.

Dispositions particulières au secteur UAc :

- 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, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

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

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.

  Toutefois des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs UAa, UAb et UAc

  Dispositions particulières au secteur UAa :

  - La hauteur des constructions est limitée à 9,00 mètres.

  Dispositions particulières au secteur UAb :

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

  Dispositions particulières au secteur UAc :

  - La hauteur des constructions est limitée à 3,00 mètres au-dessus du niveau de la voie.

Sur l'ensemble de la zone ne sont pas soumis à cette règle, les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

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 pente des toitures doit être comprise entre 27 et 35%. Toutefois en secteur UAb, en cas de reconstruction, les toitures terrasses à l'identique sont admises.

- La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions contiguës.

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 de cheminée

- 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. Il est conseillé pour cela de les faire sortir le plus près possible du faîtage.

e) Revêtement

- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.
- Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie
  Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

f) Percement

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
Toutefois il peut être admis une proportion différente dans le cas de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

g) 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.

h) Panneaux photovoltaïques

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

i) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
Leur hauteur maximum admise est de 1, 80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.
Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'un maximum de 1,80 m composant la clôture, pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

j) coffrets de branchement et boites aux lettres

Les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites aux lettres, confrontant les voies ouvertes à la circulation publique, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

k) Climatiseurs et capteurs paraboliques

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

l) Murs de soutènement

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

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

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

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

Article UA 13 – Espaces libres et plantations,

Non réglementé dans la **zone** UA.

Dispositions particulières aux secteurs UAa, UAb :

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

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 rouvraie) jusqu'au quartier de Malleribes ;
- à l'ouest de la ZAC des Marines de Gassin, quartier Jonquière ;
- à l'ouest et en bordure de la RD n° 559, quartier Longagne.

Il s'agit d'une zone destinée principalement à de l'habitat résidentiel, elle comprend déjà des commerces, des établissements hôteliers et de l'hébergement touristique locatif.
Le quartier Longagne bénéficie de la proximité de commerces et d'établissements publics.

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

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 bâtiments à usage principal de garages ou de parking
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98A et la RD n° 559 (sauf en secteur UBa), afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

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

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UB et du secteur UBa.
- A l'exception du secteur UBa, chaque construction ne devra pas excéder 500 m² de surface de plancher.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - à une utilisation pour le chauffage ;
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières au secteur UBa :
Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises en secteur UBa, sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au dossier de PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et Voirie

1. Accès

- 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 RD 98a et de la RD 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30 %.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées 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. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie

Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative.
   La distance de tout point de chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres.

« Disposition particulière au secteur UBa :
- Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. »

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

Article 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'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 8 mètres, et à 4 mètres pour les annexes.

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Article UB 9 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions principales ne peut être supérieure à 12,50 % de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol des constructions à usage d'annexes ne peut être supérieure à 12,50 % de la surface du terrain.

3. Dispositions particulières au secteur UBa :
L'emprise au sol des constructions est au maximum égale à 35 % de la surface du terrain.

4. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

Sont exclues de l'emprise au sol :
Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,
Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

1. <u>Conditions de mesure</u>

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

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

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

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

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

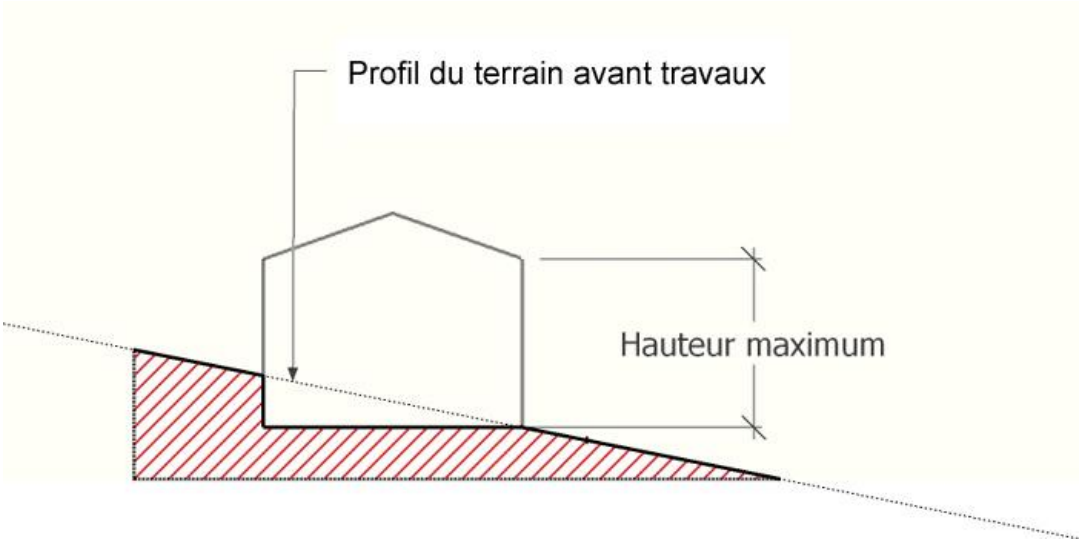
- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres

- Pour les restaurations, changement de destination ou aménagements de constructions,légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.
- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

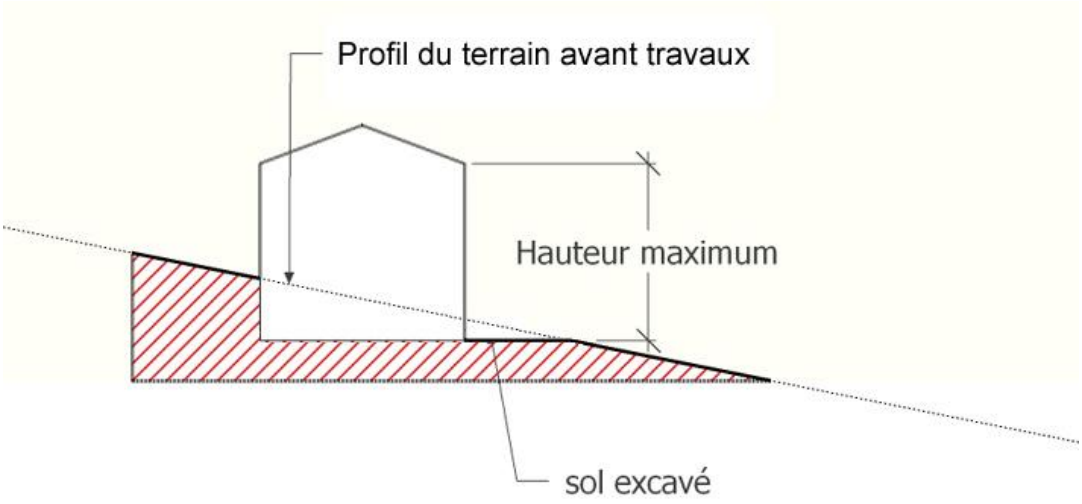
<u>3. Enfin,</u> ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...).

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

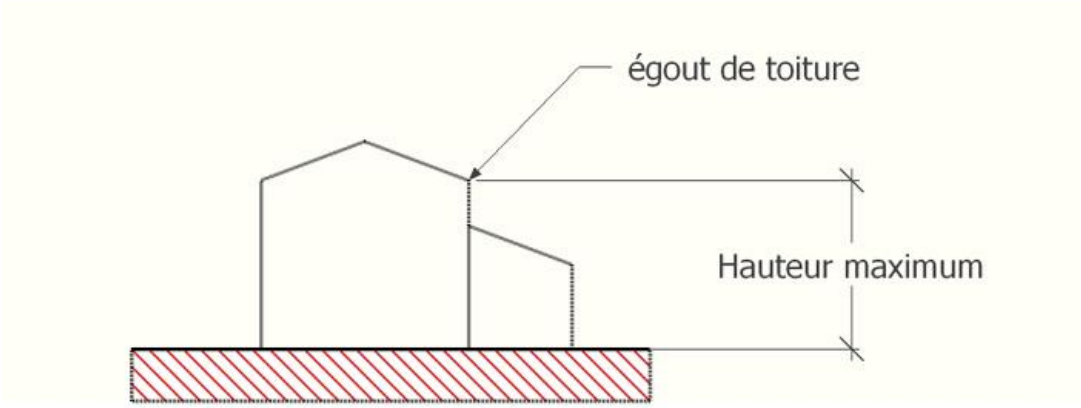


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

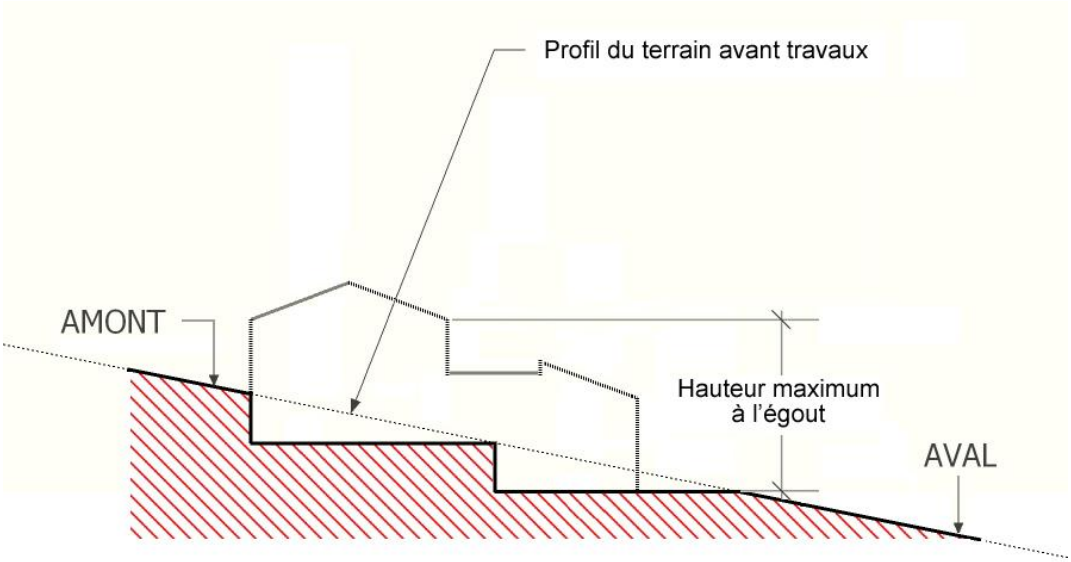


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

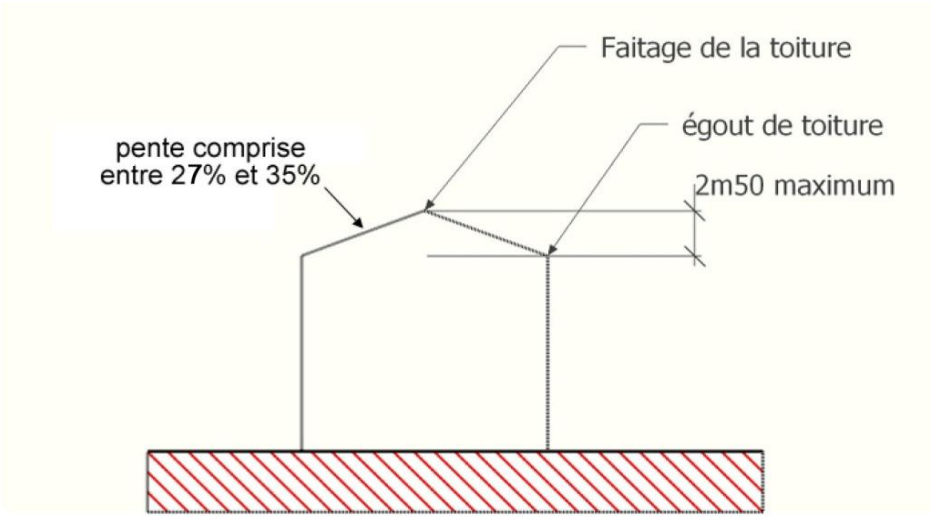


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

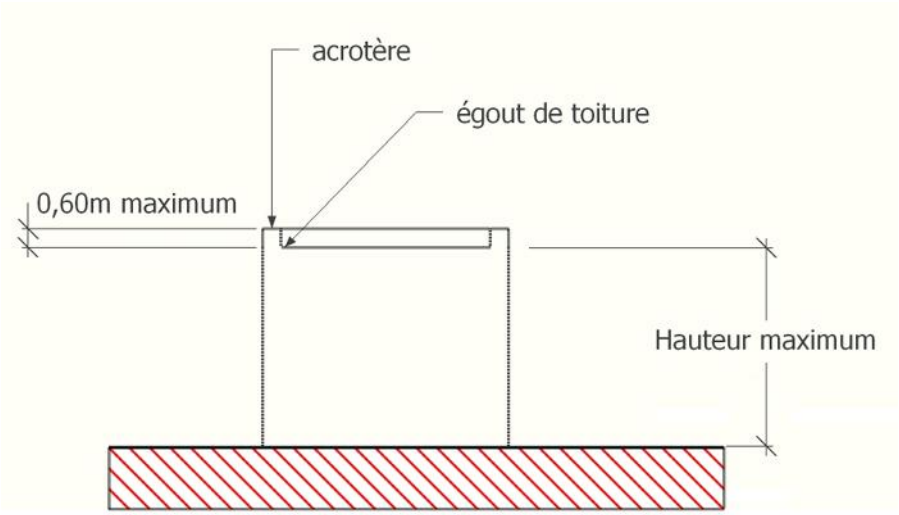


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

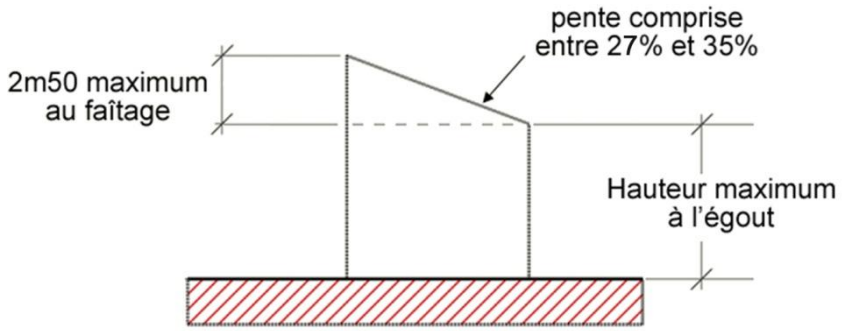
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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 appenti

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

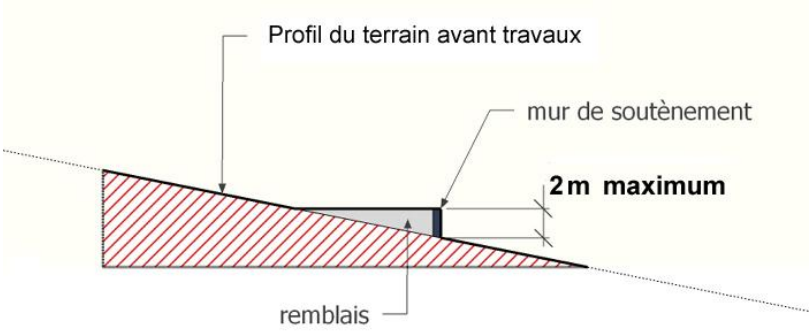


Schéma d'un mur de soutènement simple

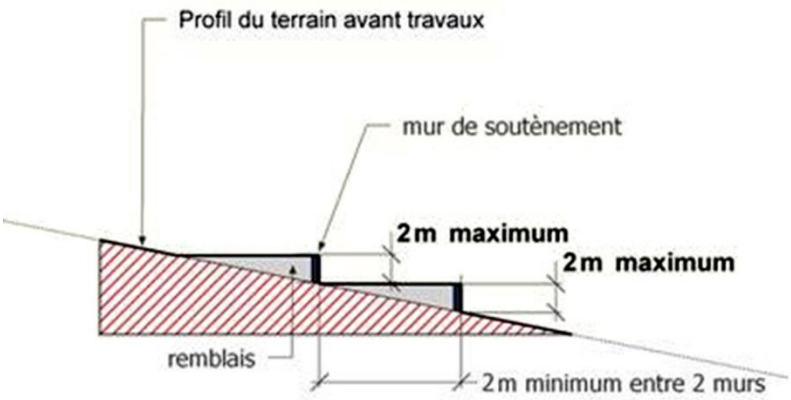


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

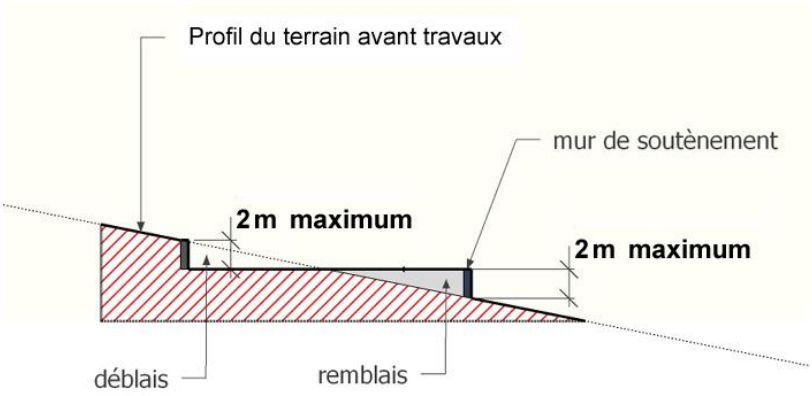


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article UB 11 – Aspect extérieur

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 et toits terrasses

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres
Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails
Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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.

2. Il doit être aménagé :

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

Article UB 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.
- 40 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. Leur nombre doit être calculé sur la base de 40% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.
- En outre, en bordure de la RD98a, de la RD559 et de la RD61 pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des obstacles ou merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.
- Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

Dispositions particulières au secteur UBa :

Les espaces verts, 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

Non réglementé.

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

Caractère de la zone UC :

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

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

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

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

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

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

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UC et du secteur UCa.
- Chaque construction ne devra pas excéder 500 m² de surface de plancher.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - à une utilisation pour le chauffage ;
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières au secteur UCa :

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

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de la surface de plancher en remplacement de la SHON et de la SHOB, Le prorata admis du fait de cette transformation est calculé pour chaque terrain ou chaque lot en fonction des droits initialement autorisés soit par :
- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et Voirie

1. <u>Accès</u>

- 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 RD 98a et de la RD 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. <u>Voirie</u>

- 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.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30 %.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées 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. <u>Alimentation en eau potable</u>

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

2. <u>Assainissement</u>

a) <u>Eaux usées</u>

- 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) <u>Eaux pluviales</u>

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. <u>Réseaux divers</u>

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

4. <u>Rejets industriels</u>

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 30º.

<u>5. Point d'eau incendie</u>
Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

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

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

- 25 mètres de l'axe de la RD98a et de la RD559.
- 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative.
La distance de tout point de chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

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

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

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

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 principales ne peut être supérieure à 10 % de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol des constructions à usage d'annexes ne peut être supérieure à 10 % de la surface du terrain.

3. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

Sont exclues de l'emprise au sol :

Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,
Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.

ARTICLE UC 10 - Hauteur des constructions

1. <u>Conditions de mesure</u>

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

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

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

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

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

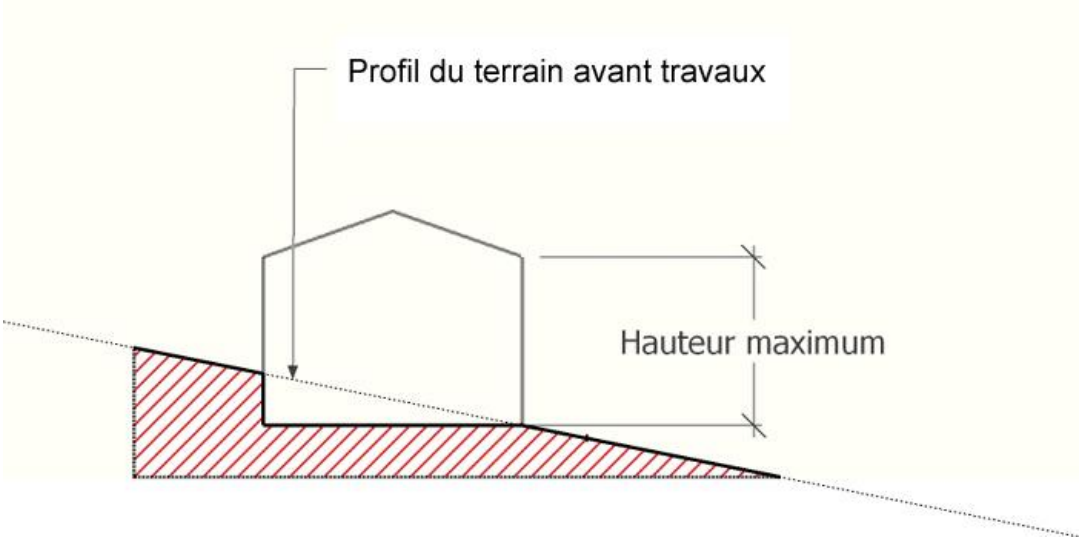
- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres.

- Pour les restaurations, changement de destination ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.
- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

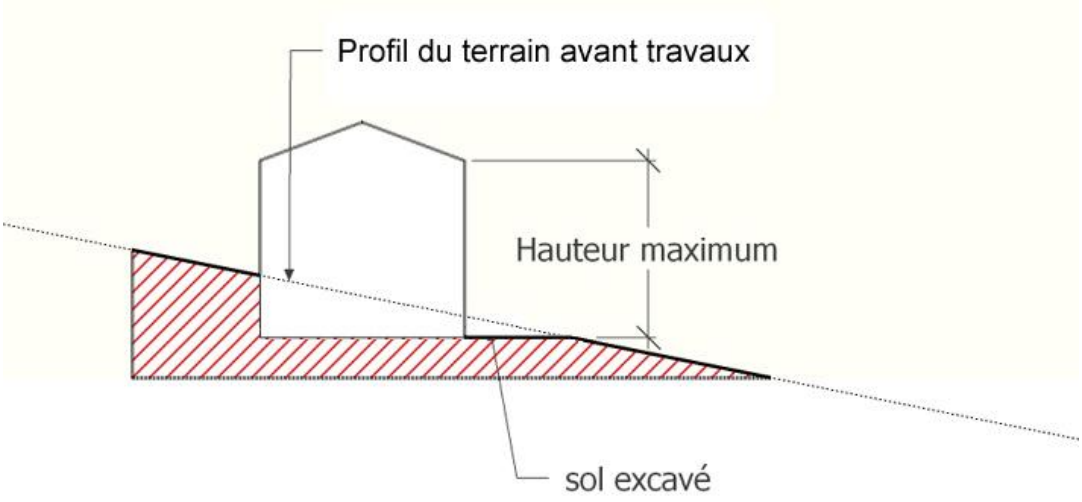
<u>3. Enfin,</u> ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...).

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

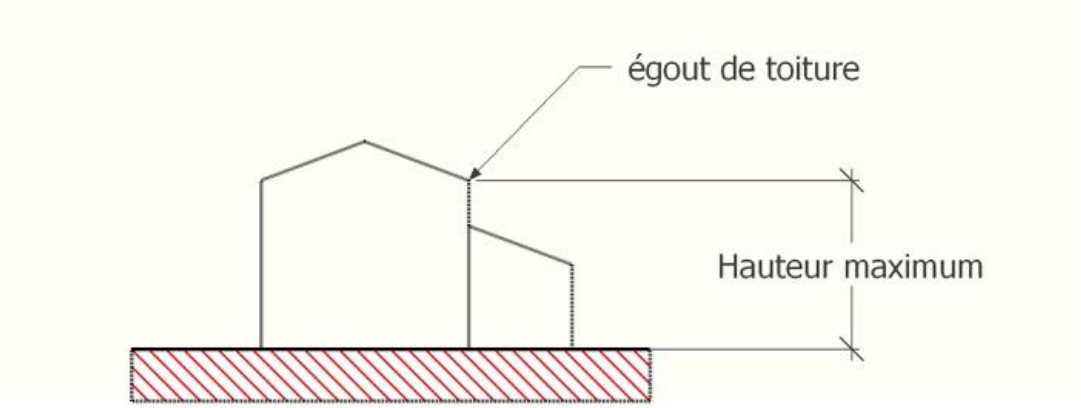


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

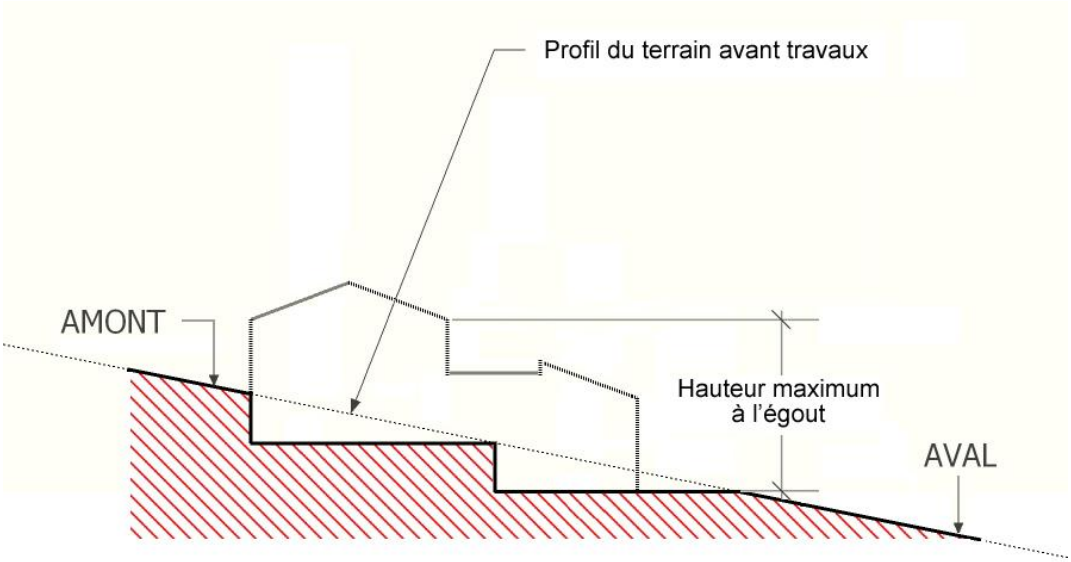


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

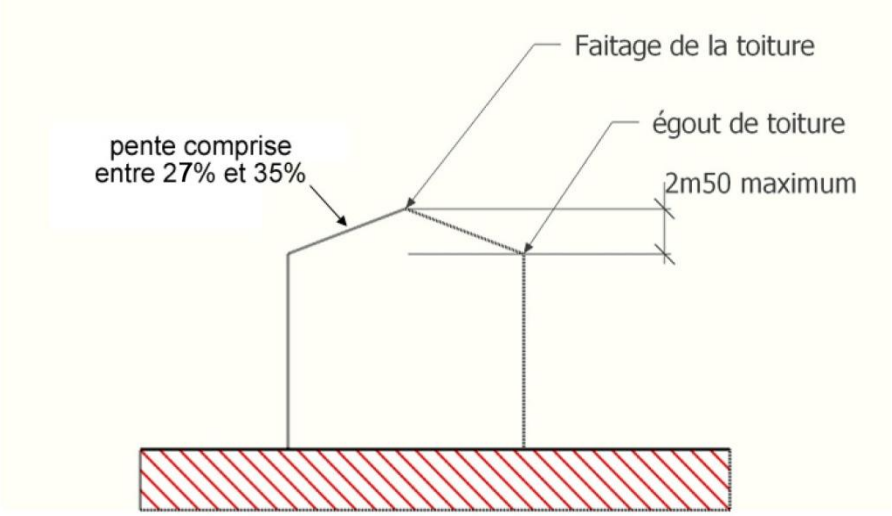


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

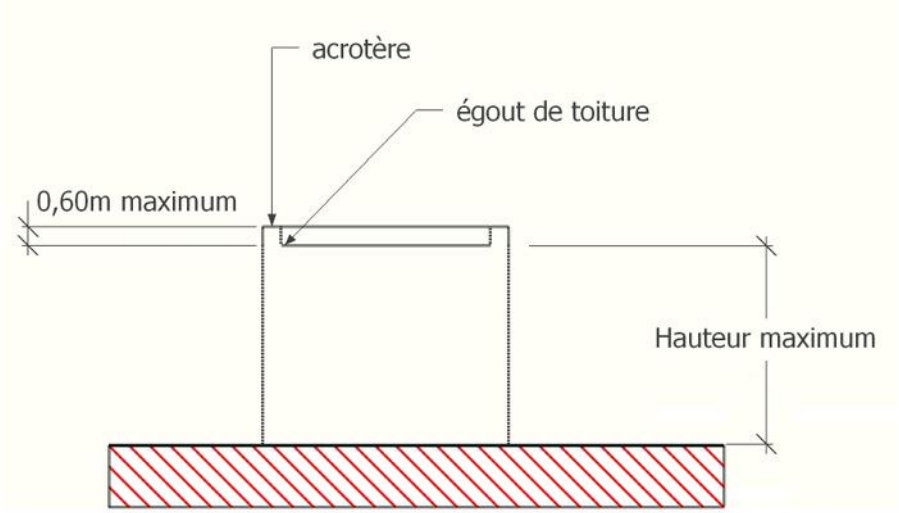


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

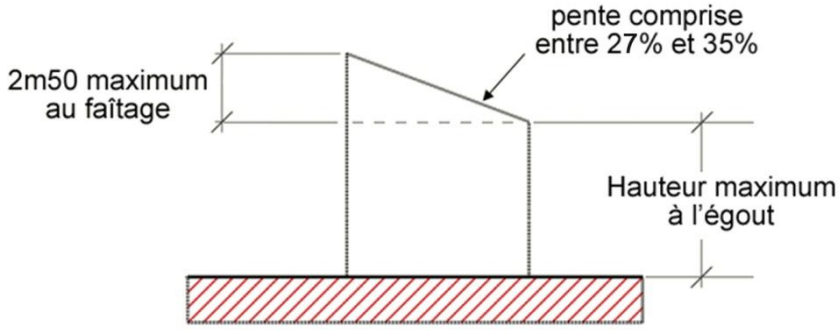
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

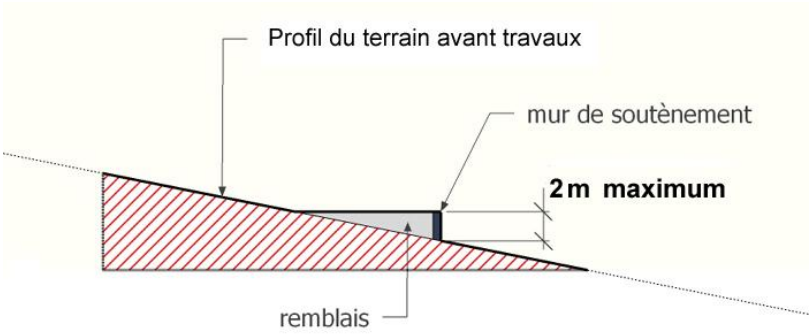


Schéma d'un mur de soutènement simple

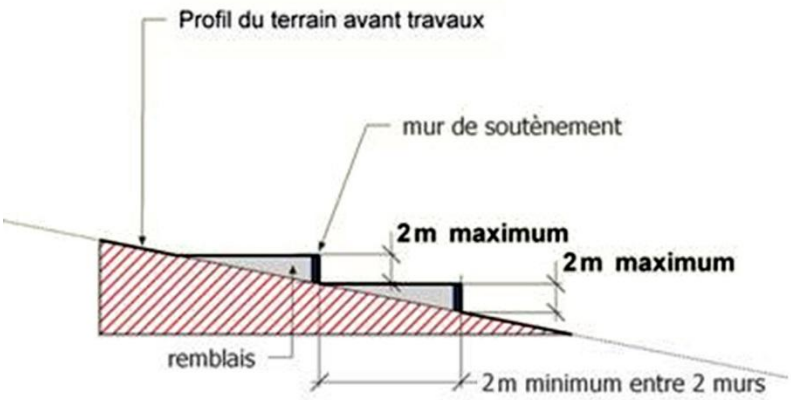


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

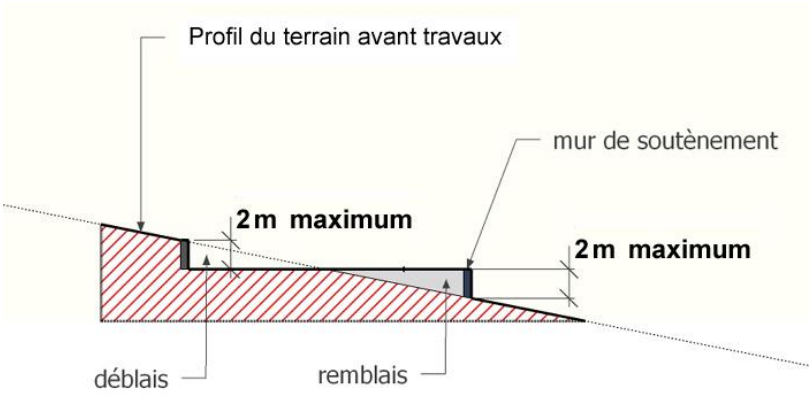


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article 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 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 et toits terrasses

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 40 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. Leur nombre doit être calculé sur la base de 40% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.
- 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, RD559, pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des obstacles ou merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.
- Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

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 visées à l'article UD 2.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées dans l'article UD2.
- Les hôtels.
- Les constructions à usage agricole,
- les bâtiments à usage principal de garages ou de parking
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 98a afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords de la route départementale.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.

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

Dispositions particulières 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 RD 98a.

- 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.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30 %.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie

Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

- 25 mètres de l'axe de la RD98a

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

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative.
La distance de tout point de chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

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

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

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

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

1. L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 17,50 % de la surface du terrain.

2. **Dispositions particulières au secteur UDa :**

   L'emprise au sol des constructions est au maximum égale à 25 % de la surface du terrain.

3. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

Sont exclues de l'emprise au sol :
- Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,
- Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.

Article UD 10 – Hauteur des Constructions

1. <u>Conditions de mesure</u>

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

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

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

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

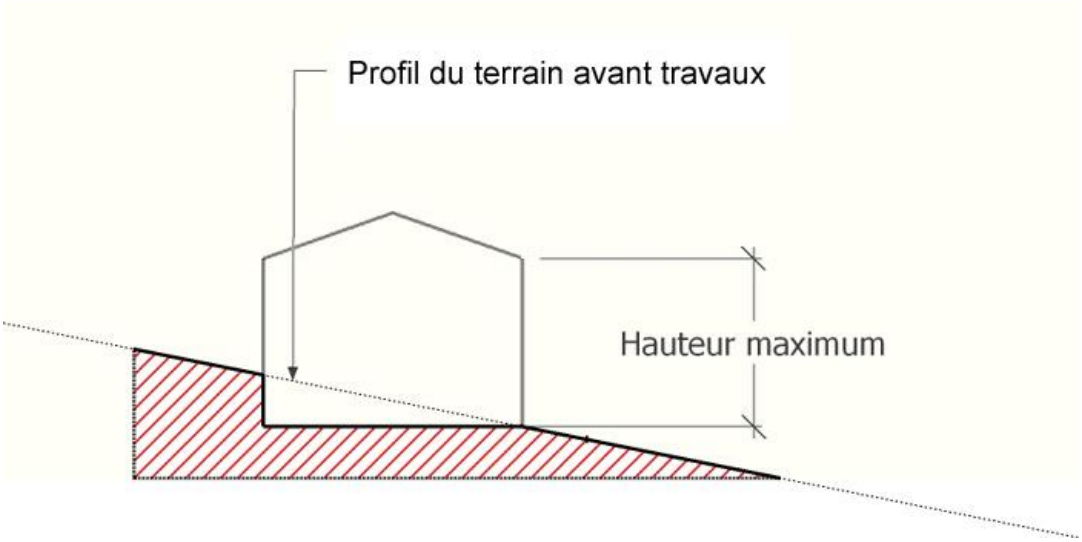
b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.
- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

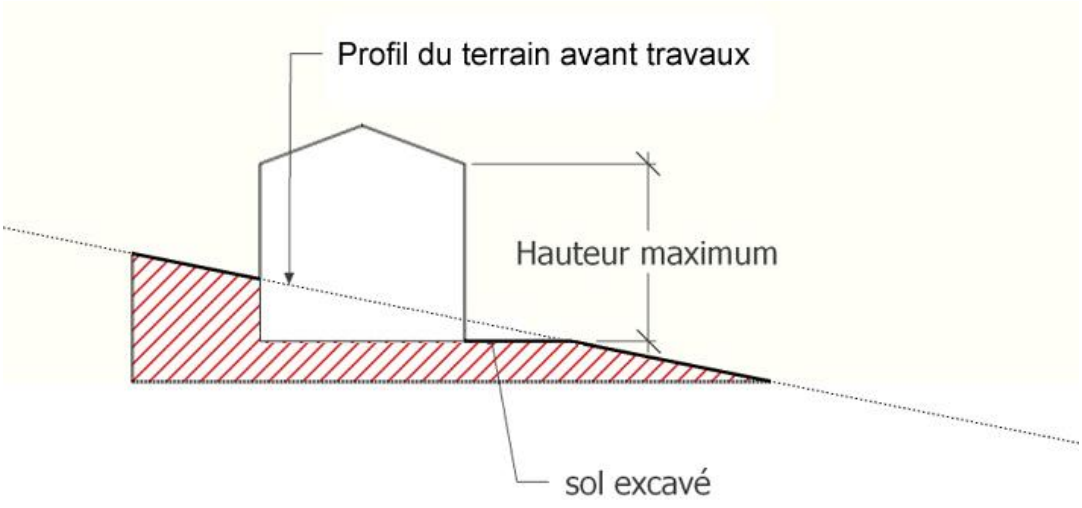
<u>3. Enfin</u>, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...).

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

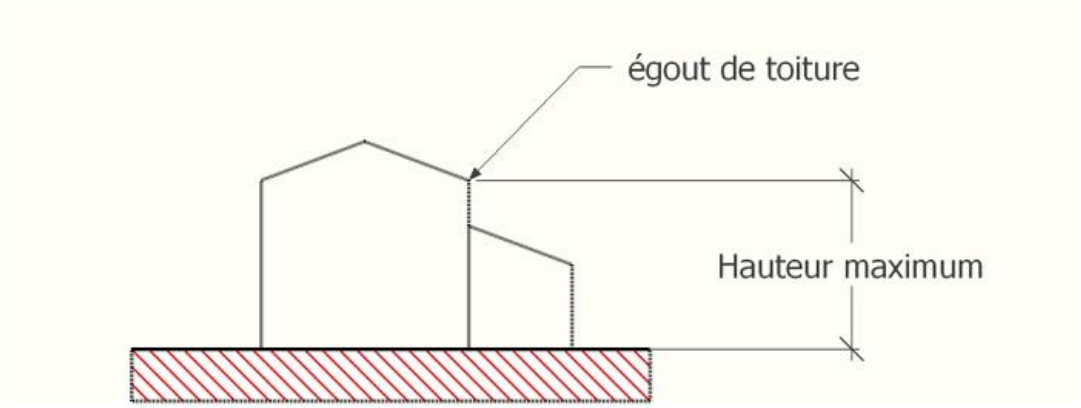


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

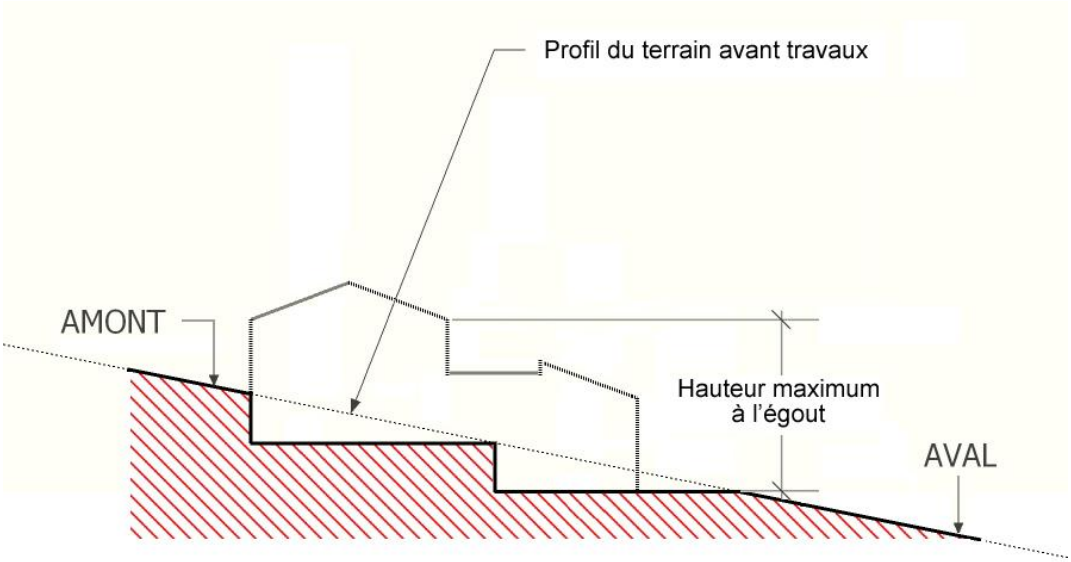


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

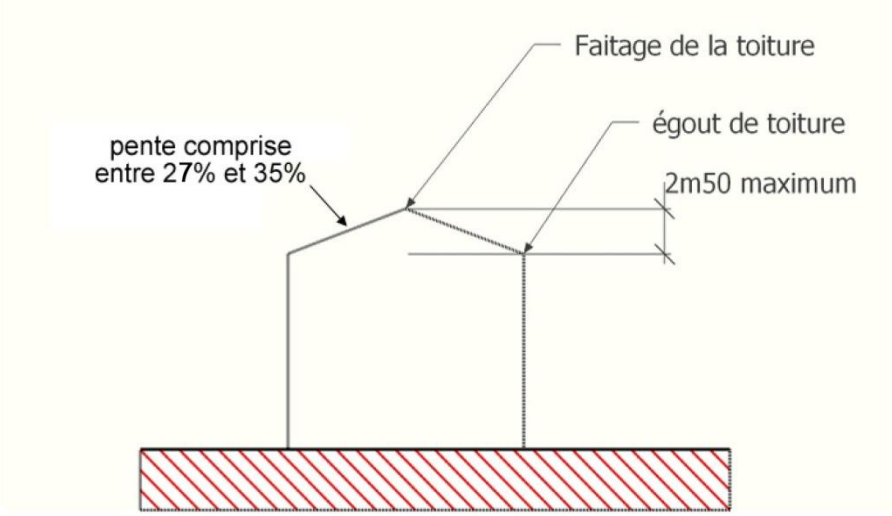


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

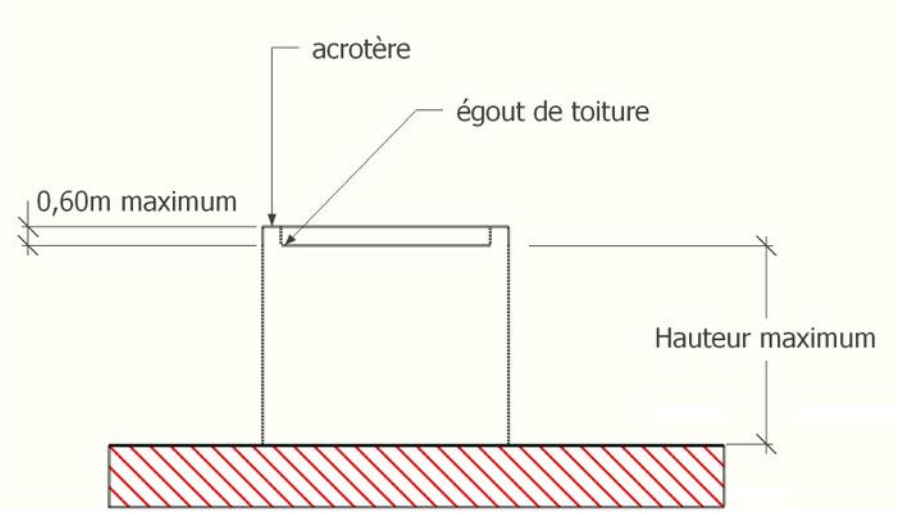


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

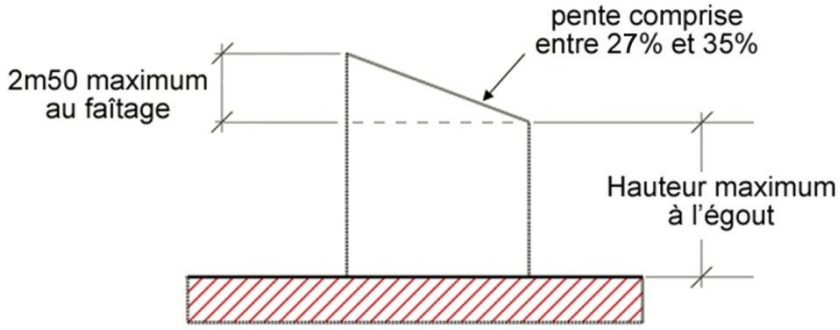
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

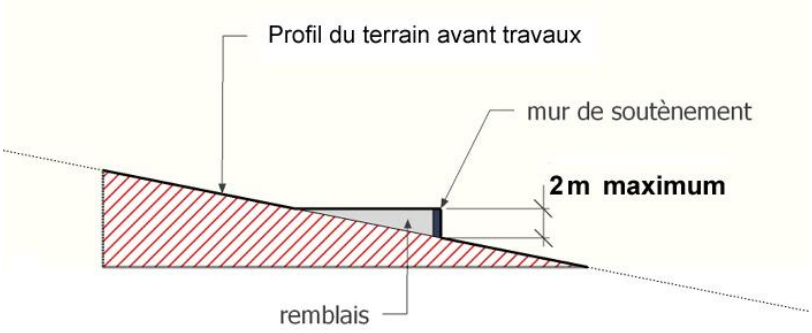


Schéma d'un mur de soutènement simple

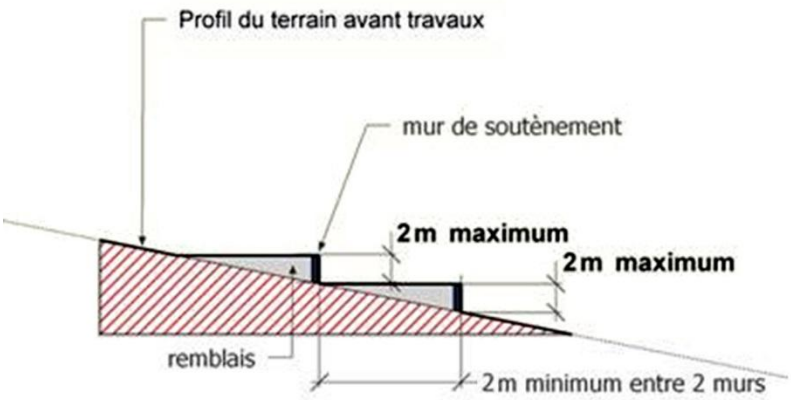


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

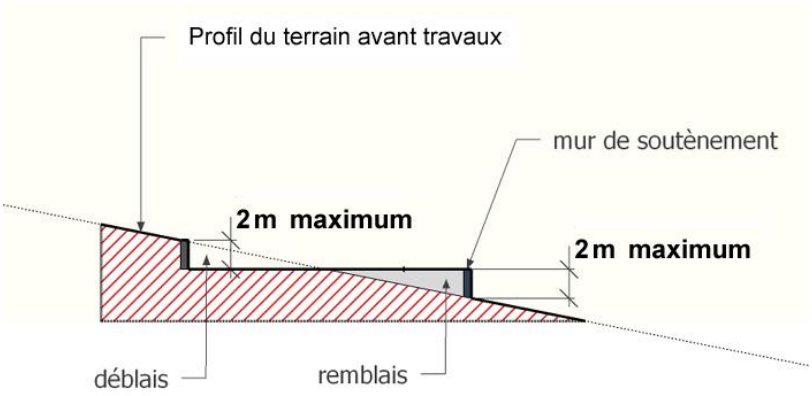


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article 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.
Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

2. Dispositions particulières

a) Toitures et toits terrasses

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

Dispositions particulières au secteur UDa

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

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

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

Dispositions particulières au secteur UDa :

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et Voirie

1. Accès

- Pour 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 RD 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30 %.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie

Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à **la hauteur** de la construction la plus élevée , avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

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

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

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Article UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 – Hauteur des constructions

1. <u>Conditions de mesure</u>

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

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

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

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

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :
- 7 mètres hors sol à l'égout des couvertures

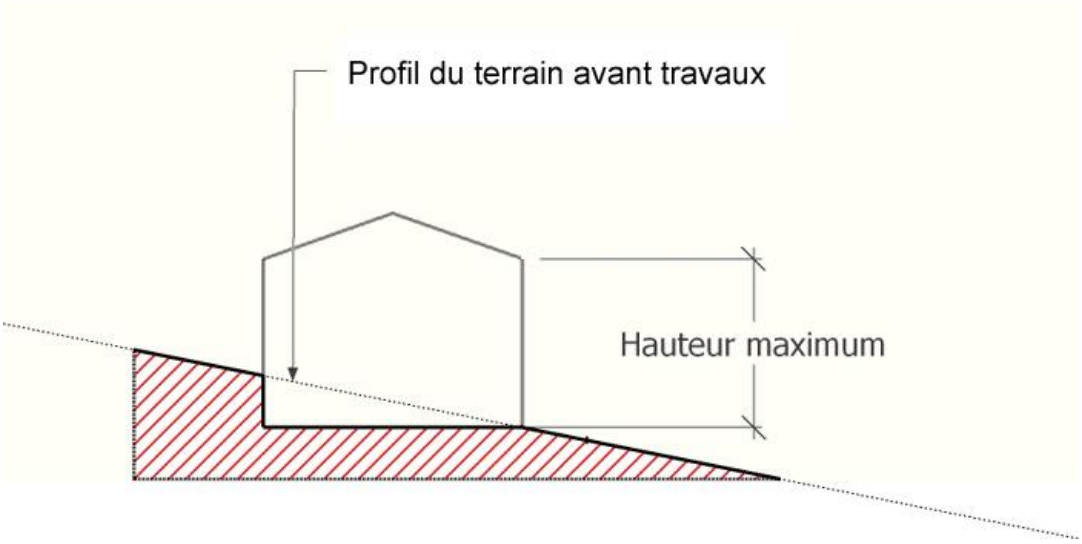
b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres.
- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.
- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

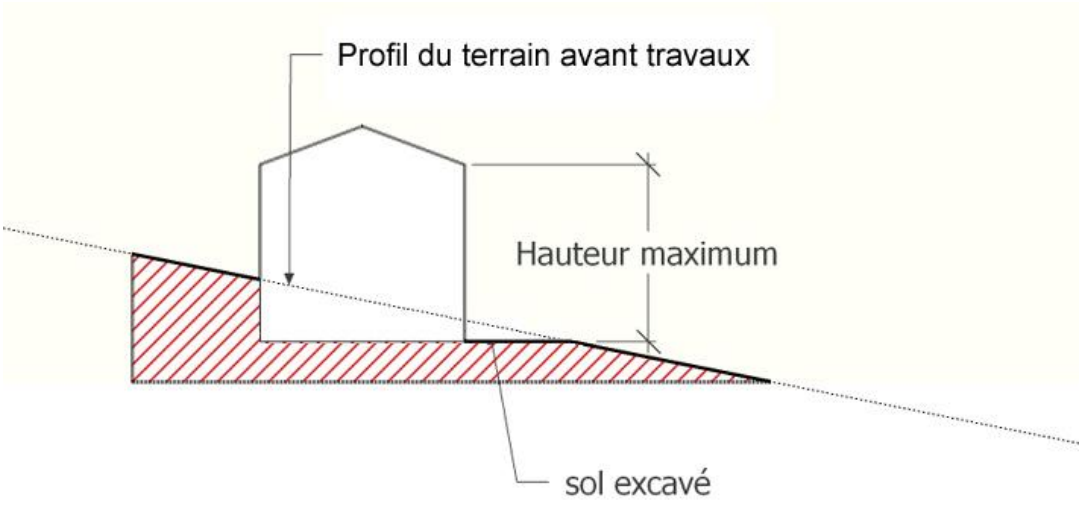
<u>3. Enfin</u>, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...).

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

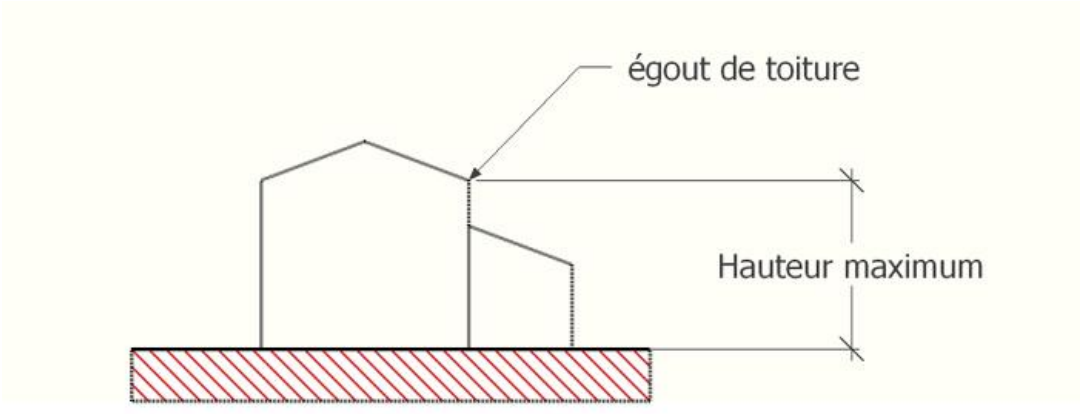


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

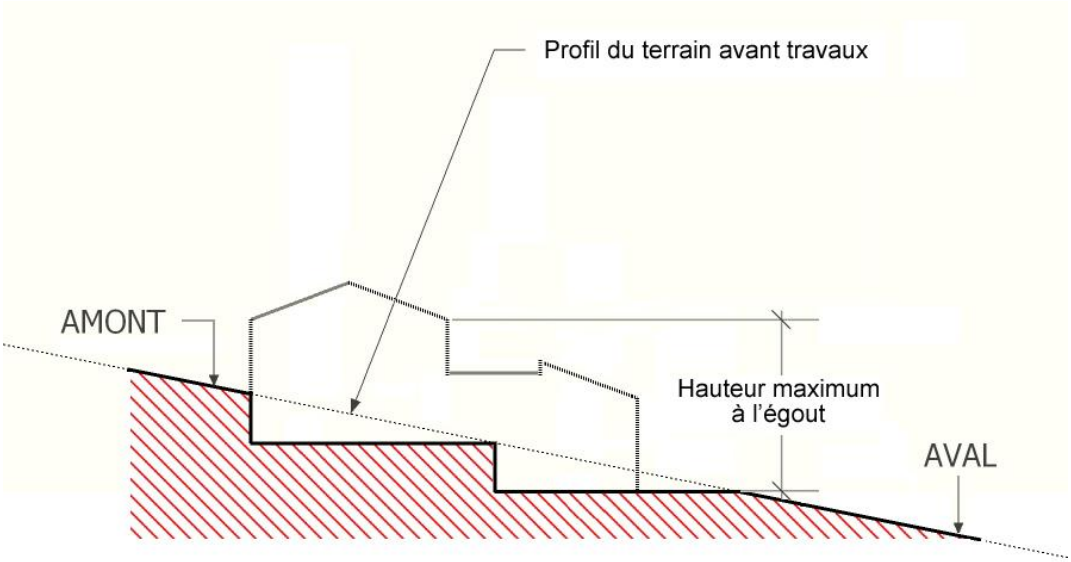


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

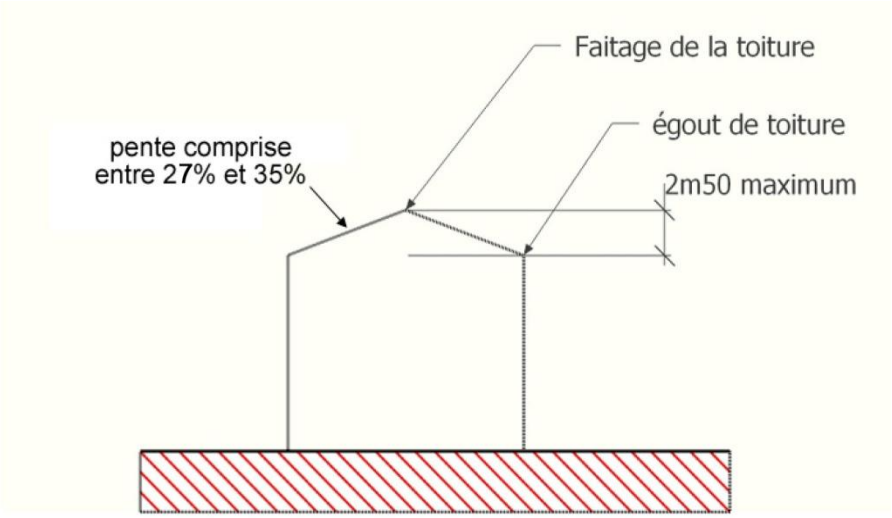


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

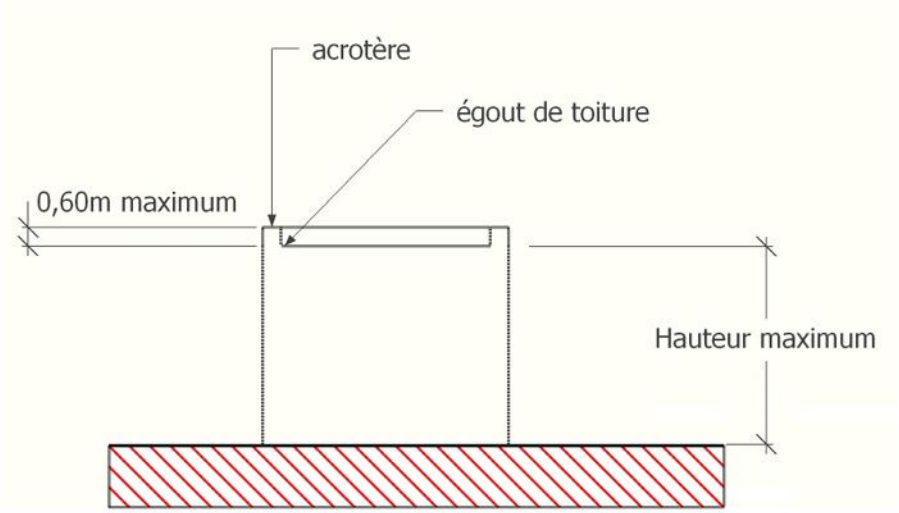


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

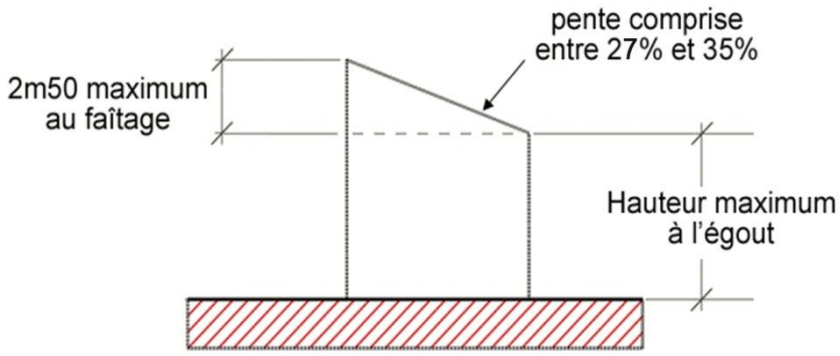
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

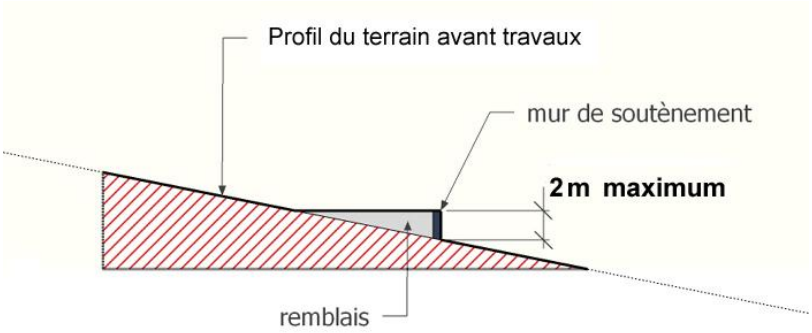


Schéma d'un mur de soutènement simple

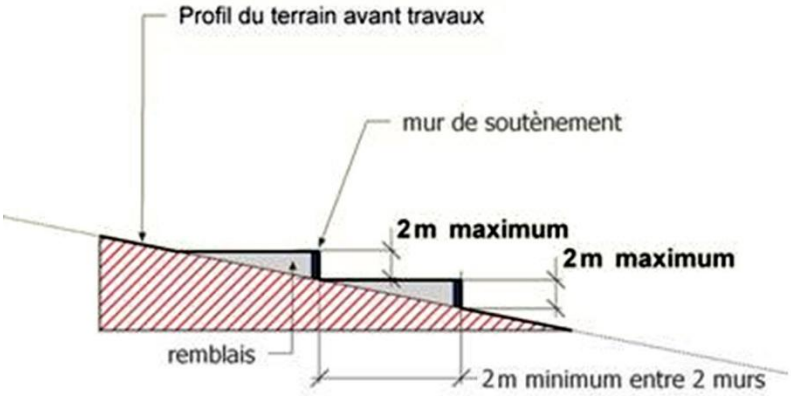


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

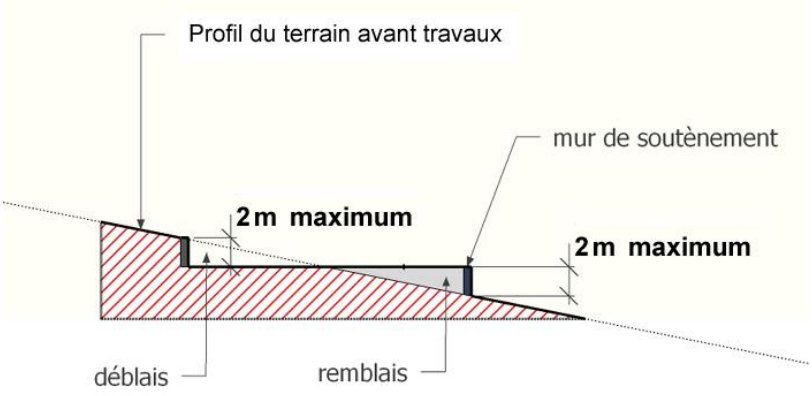


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article 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.
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 et toits terrasses

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

Article UE 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.

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

Article UE 13 – Espaces libres et plantations

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE 2 - CHAPITRE 6 : 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 Moulin d'eau (le long de la RD 559) et au quartier de La Vernatelle (CCE Air France) ;
- UGb situé au quartier Bertaud.

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

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

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

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

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UG et des secteurs UGa et UGb.
- Chaque construction ne devra pas excéder 250 m² de surface de plancher.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - à une utilisation pour le chauffage ;
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 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 des constructions, et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD98a, de la RD n° 559 et de la RD n° 61.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30 %.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UG 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie

Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UG 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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, de la RD559 et de la RD n° 61
- 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

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

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative.
  La distance de tout point de chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres.

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

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

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

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Article UG 9 – Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions principales ne peut être supérieure à 7,5 % de la surface du terrain.

2. L'emprise au sol des constructions à usage d'annexes ne peut être supérieure à 7,5 % de la surface du terrain.

3. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, de changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol totale construite (construction principale et annexes) ne doit pas excéder l'emprise au sol initiale.

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

Sont exclues de l'emprise au sol :
Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,
Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.

ARTICLE UG 10 - Hauteur des constructions

1. <u>Conditions de mesure</u>

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

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

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

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

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

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

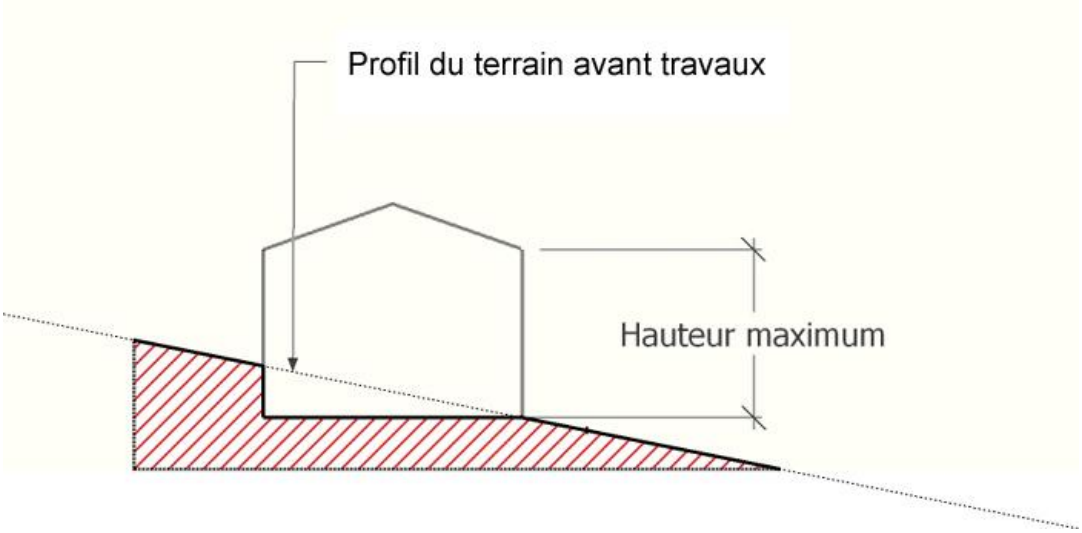
- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres.

- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.
- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

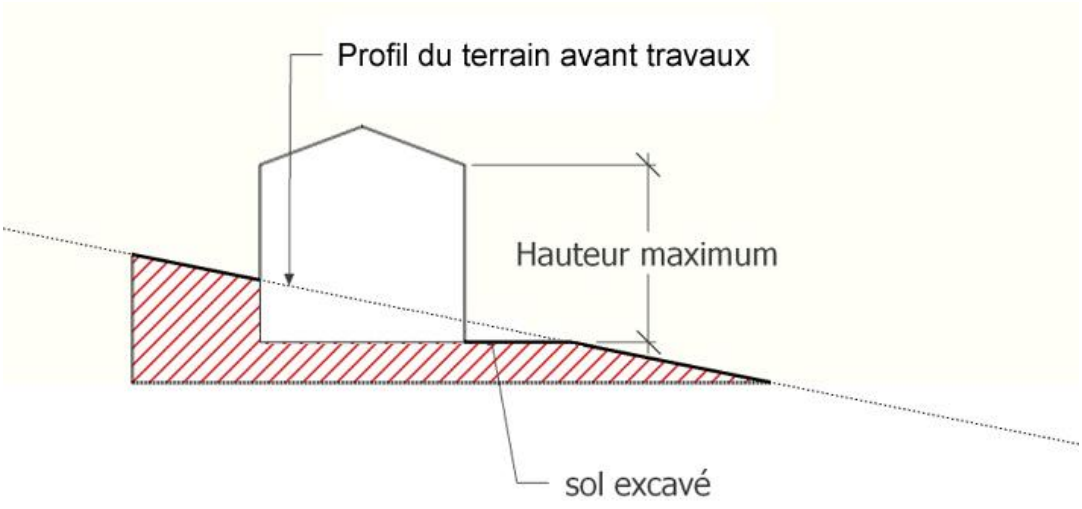
3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...),

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

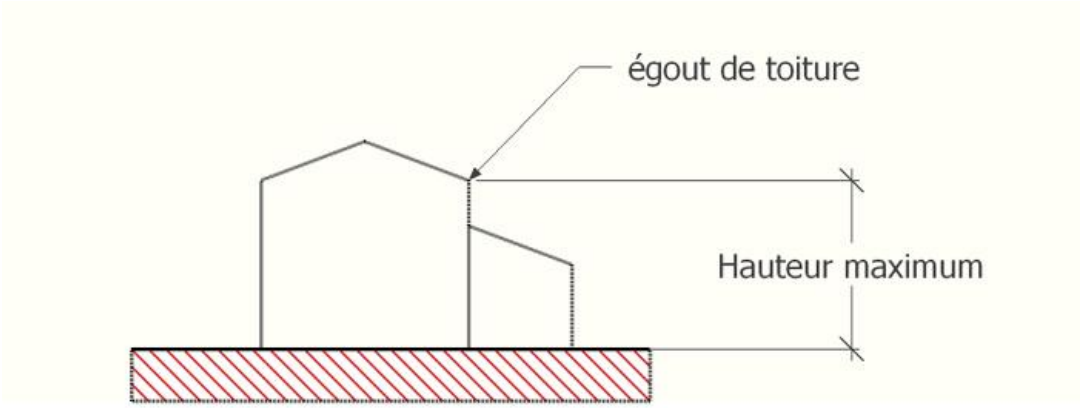


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

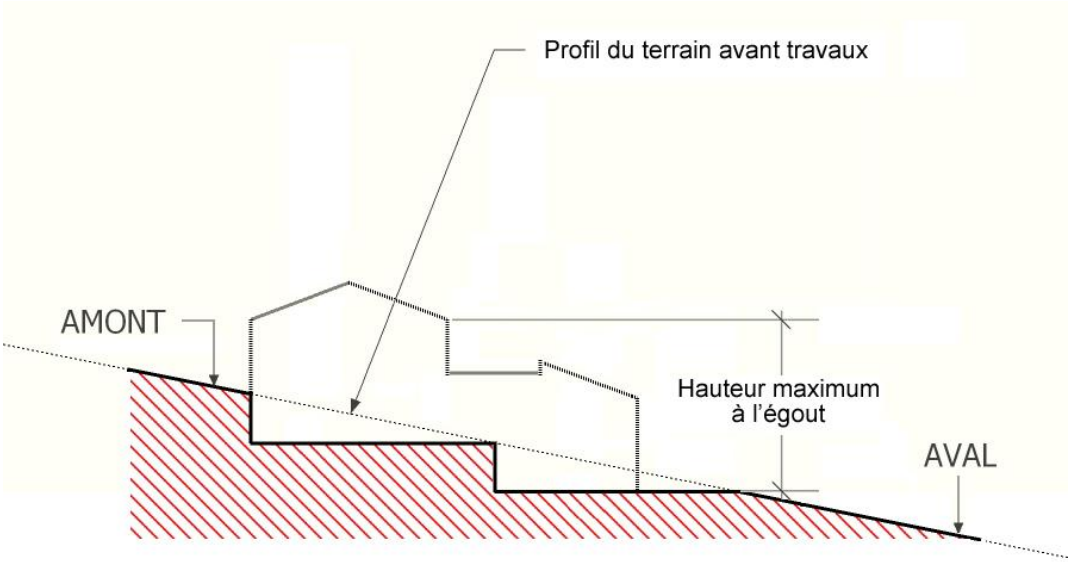


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

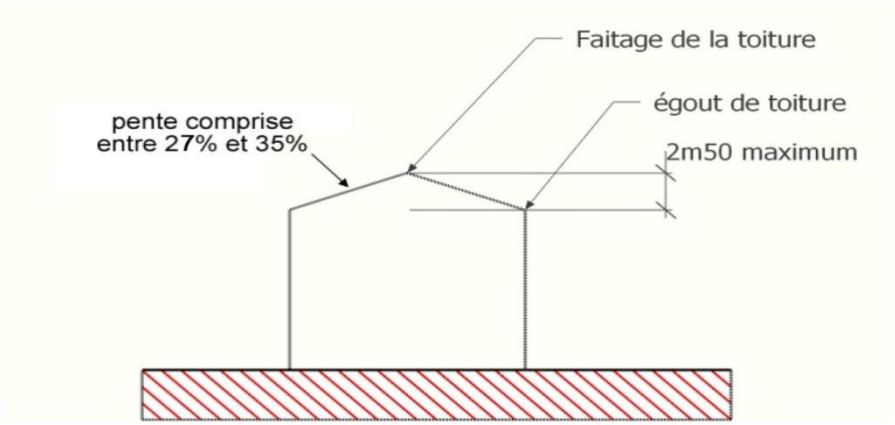


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

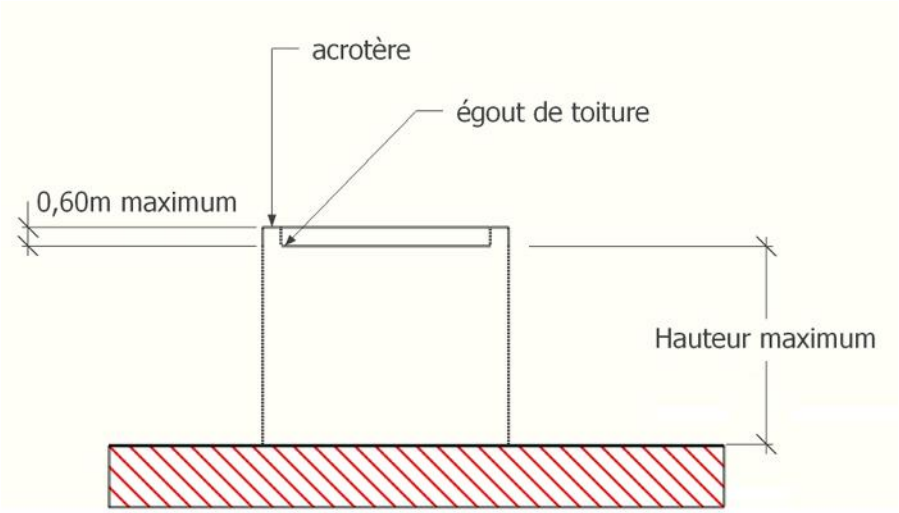


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

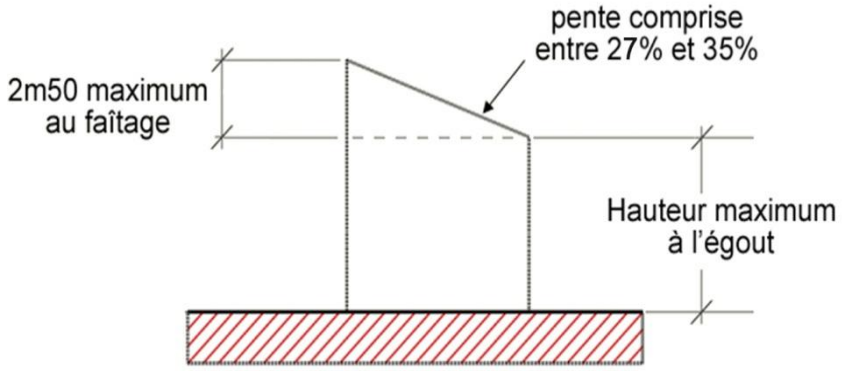
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

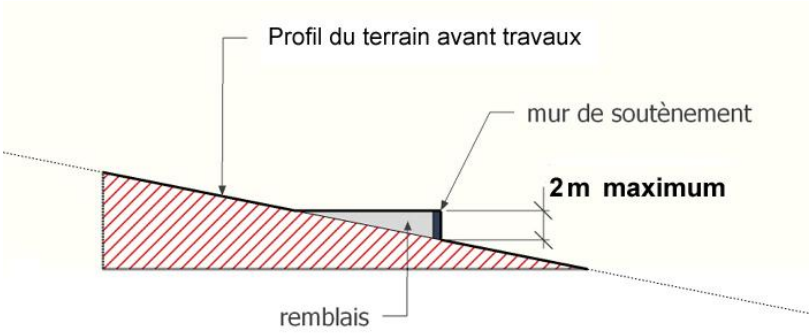


Schéma d'un mur de soutènement simple

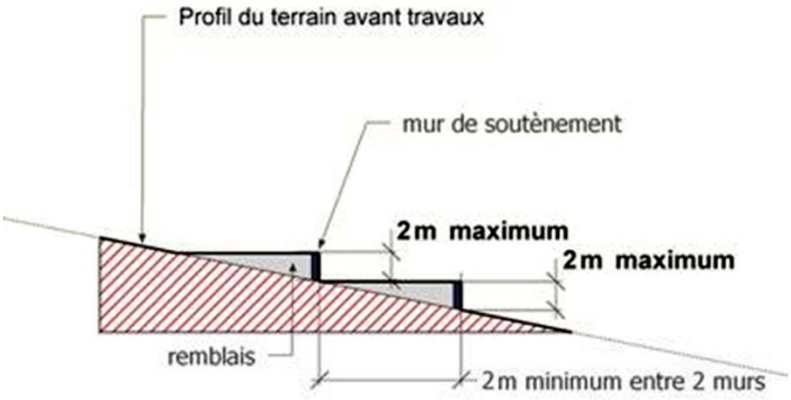


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

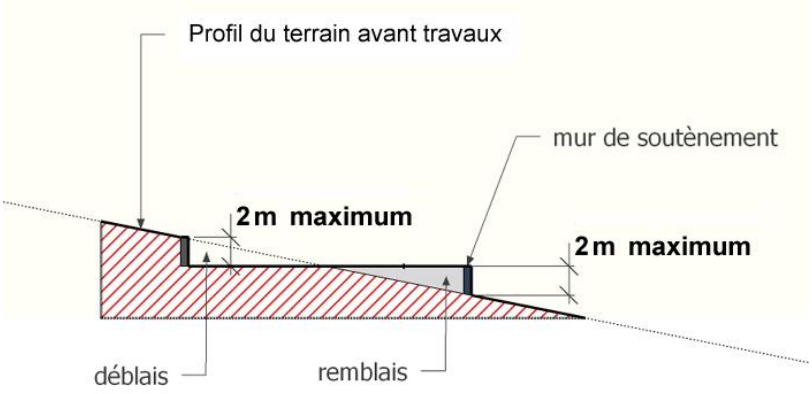


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article UG 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 et toits terrasses

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0,80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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

Article UG 13 – Espaces libres et plantations

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Cette zone a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU en date du 28 janvier 2016.

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 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.
- 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 loisirs, 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.
- es 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 conditions 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 II – 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. <u>Hauteur absolue</u>

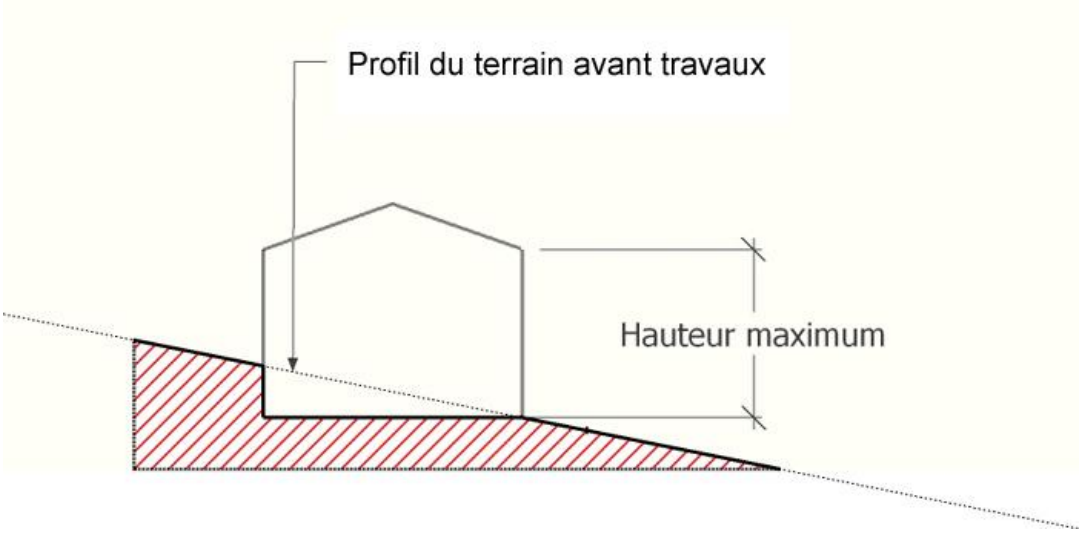
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder plus de :
- 2 niveaux hors sol et 6,50 mètres à l'égout des couvertures, pour les constructions de type habitat individuel,
- 3 niveaux hors sol et 10 mètres à l'égout des couvertures, pour les constructions de 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.

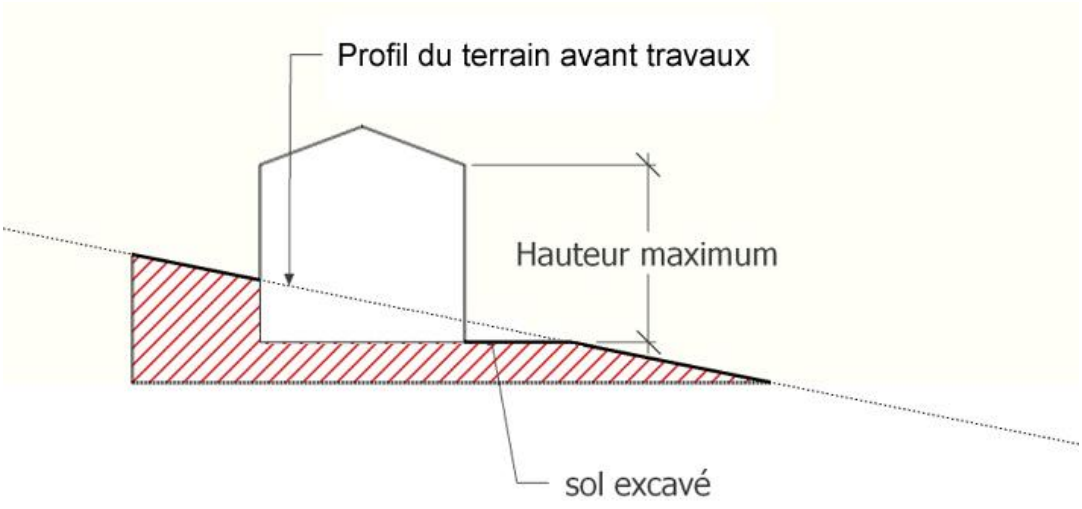
<u>3.</u> Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures routières, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

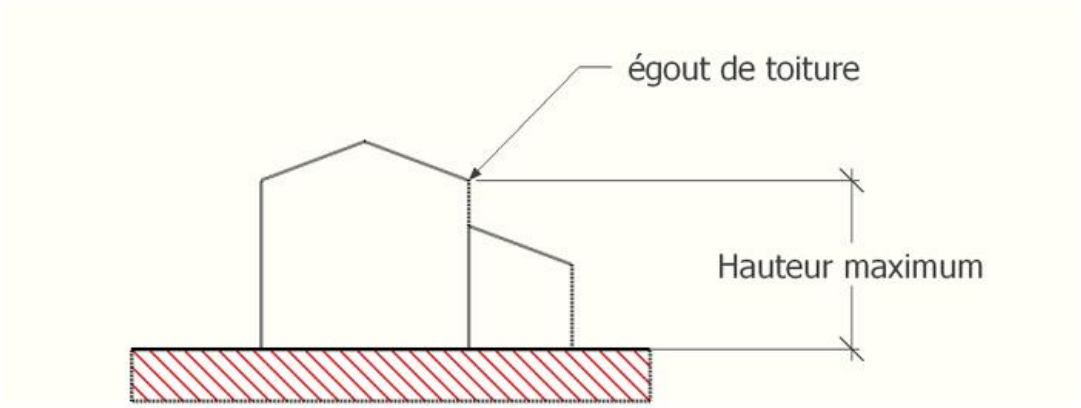


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

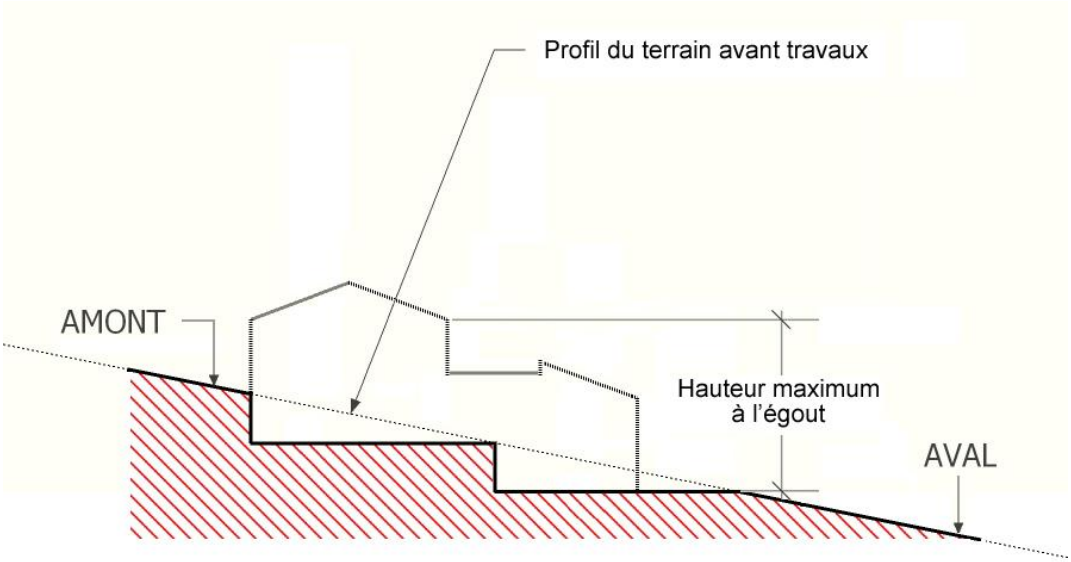


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

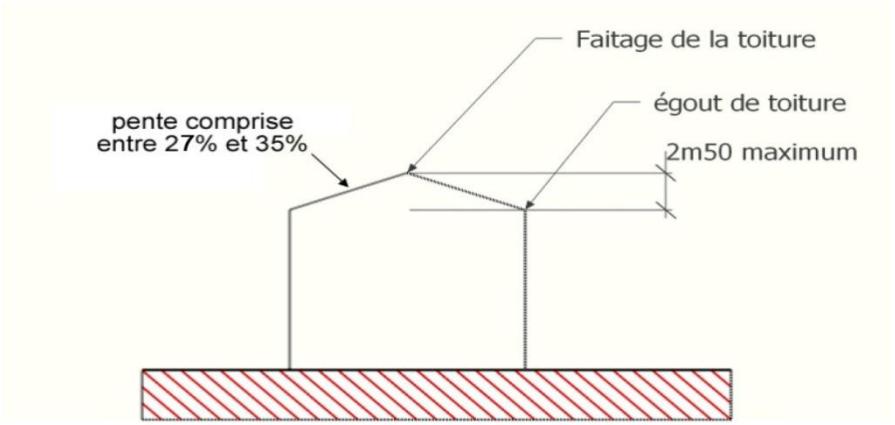


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

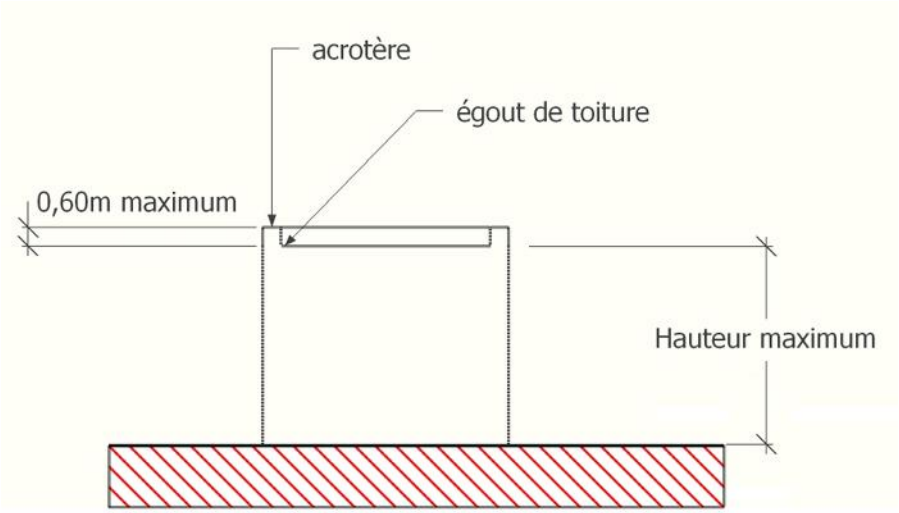


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

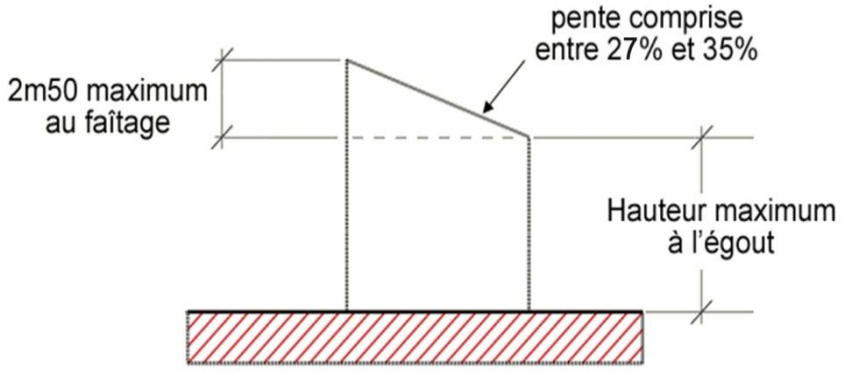
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

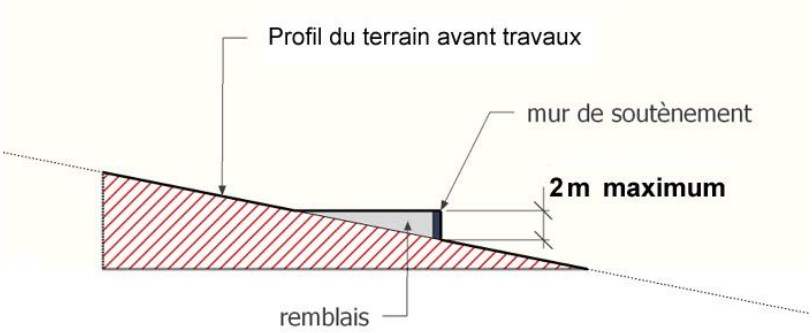


Schéma d'un mur de soutènement simple

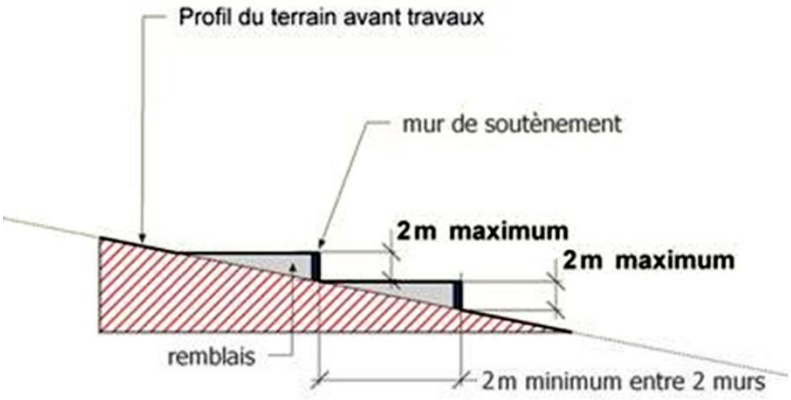


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

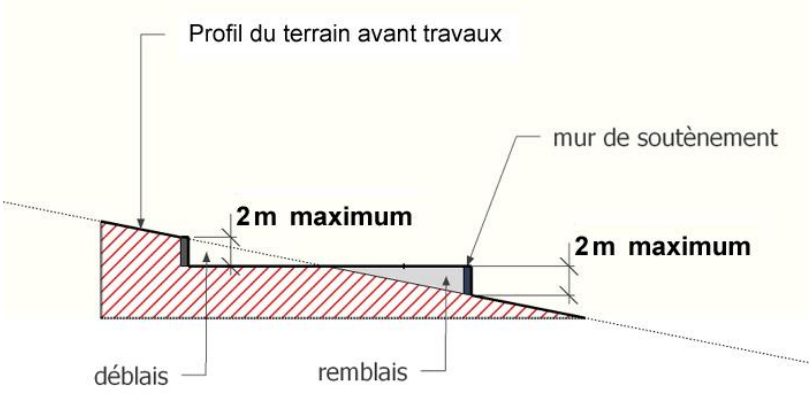


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

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 vieillie » 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 photovoltaïque 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, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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 III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Cette zone a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 15 décembre 2016.

Caractère de la zone UP

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

La zone UP est divisée en 5 secteurs suivants :

- Un secteur UPn correspondant à des espaces libres et « naturels » supportant les terrains de Polo, et les équipements nécessaires à son fonctionnement,

- Un secteur UPb correspondant à l'ancienne bergerie du haras de Gassin qui accueillera des logements de fonction,

- Un secteur UPe correspondant à un espace « événementiel et sportif » situé en entrée du site et accueillant un espace polyvalent et multifonctionnel, l'administration du site, un restaurant, les services du Polo-Club et des équipements sportifs annexes,

- Un secteur UPh correspondant au pôle « hébergement » lié aux activités du pôle équestre (tournois de Polo, stages, évènements 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 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), et à l'aménagement d'équipements sportifs.

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

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

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

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

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

Par secteur :

- Dans le secteur UPn, les sanitaires et équipements nécessaires au jeu de Polo tels que gradins démontables ou mobiles et abris des équipes.

  Sur l'ensemble du secteur UPn, la surface de plancher ne doit pas excéder 80 m².

- Dans le secteur UPb, les constructions à usage d'habitation pour logement de fonction et leurs annexes tels que garage, local poubelles et une piscine affectée aux logements du personnel.

  Sur l'ensemble du secteur UPb, la surface de plancher ne doit pas excéder 825 m².

- 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 et des services complémentaires (salle multisports et de remise en forme, squash, massages spécifiques, musculation, cryothérapie, kiné, bar lounge, …).

  Sur l'ensemble du secteur UPe, la surface de plancher ne doit pas excéder 1 475 m².

- Dans le secteur UPh, les constructions à usage d'hébergement et équipements associés tels que espace accueil, salle de cours / formations / vidéo / réunions / conférences / séminaires, bar – clubhouse avec réserves et sanitaires ; espace de remise en forme / spa avec vestiaires, équipements sportifs et de loisirs

tels que piscine et locaux techniques, vestiaires et sanitaires, foyer enfants, bureaux administratifs, espace logistique et locaux techniques (buanderie, lingerie, chaufferie, local poubelles).

Ces constructions seront liées aux activités du Pôle Equestre : tournois de Polo, stages, évènements équestres, écoles de formation équestre. En aucun cas, cet hébergement ne pourra évoluer vers une forme hôtelière ou para hôtelière non liée à l'activité du pôle équestre. Ces constructions à usage d'hébergement pourront comporter des terrasses avec aménagements paysagers et une piscine commune.

Sur l'ensemble du secteur UPh, la surface de plancher ne doit pas excéder 3 390 m².

- 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), l'aménagement d'équipements sportifs : tennis (maximum 678 m²), padel (maximum 200 m²), terrain multisports, piscine (maximum : 300 m² de bassin (30 x 10m) et 330 m² de plages (avec un maximum d'emprise au sol de 82 m2 pour le Pool House ouvert et 82 m² pour le local technique, dont rangements, enterré ou semi enterré), sanitaires,…) 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.

  Sur l'ensemble du secteur UPa, la surface de plancher ne doit pas excéder 7 150 m² dont:
  - 900 m² affectés aux logements de palefreniers du Polo et aux constructions et équipements du centre équestre (administration, logements de fonction, …) ;
  - 6 250 m² affectés à un usage équestre (hébergement des chevaux dans les boxes, centre équestre, manège, …), à un usage agricole (stockage de denrées, …) et un usage logistique (stockage de produits d'entretien des terrains, matériels, garage des machines et engins, locaux techniques des équipements sportifs …).

Dans toute la zone UP :

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP 3 – Accès et Voirie

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

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

- Les eaux usées doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

b) Eaux pluviales

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

Article UP 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

   - En ce qui concerne les piscines non couvertes et leur plage, leur implantation n'est pas réglementée ;
   - Dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU ;
   - Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient,
   - Dans le secteur UPa, où le manège couvert pourra accepter des constructions attenantes en « surépaisseur » et où les débords des toits des boxes et hangars ne sont pas réglementés.

Article UP 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UP 10 – Hauteur des constructions

1. 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.

2. 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 ».

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

Article UP 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

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

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

b) Façades et revêtement

- La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 50 mètres.
- Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le secteur UPa et dans le cas de bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers.
- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.
- Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.

Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

d) Enseignes

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

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

f) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
Leur hauteur maximum admise est de 1, 80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.
Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

Article UP 12 – Stationnement des véhicules

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

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

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

Il est exigé :

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

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

Article UP 13 – Espaces libres et plantations

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

Non règlementé.

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

Caractère de la zone :

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

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

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

A l'exception de celles visées à l'article UZ1 – 2 :
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, et des textes subséquents.
- Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- les bâtiments à usage principal de garages ou de parking
- Les nouveaux commerces en façade sur la RD n° 559, afin de ne pas aggraver le flux de circulation et par suite de rendre plus accidentogène les abords des routes départementales.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol visées ci-après sont admises sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- Les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement.
- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UZ1. Leur surface de plancher de la zone est fixée à 4 100 m². Elle correspond à celle autorisée dans le cadre de la ZAC du Hameau du Gaï approuvée par D.C.M. en date du 27 janvier 1989.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - à une utilisation pour le chauffage ;
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ1 3 – Accès et voirie

1. Accès

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

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30%.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ1 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie
Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UZ1 5. – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

- 25 mètres de l'axe de la RD 559.
- 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

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

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Article UZ1 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ1 10 – Hauteur des constructions

1. <u>Conditions de mesure</u>

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction ou de celui d'un sous-sol entièrement enterré.
Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

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

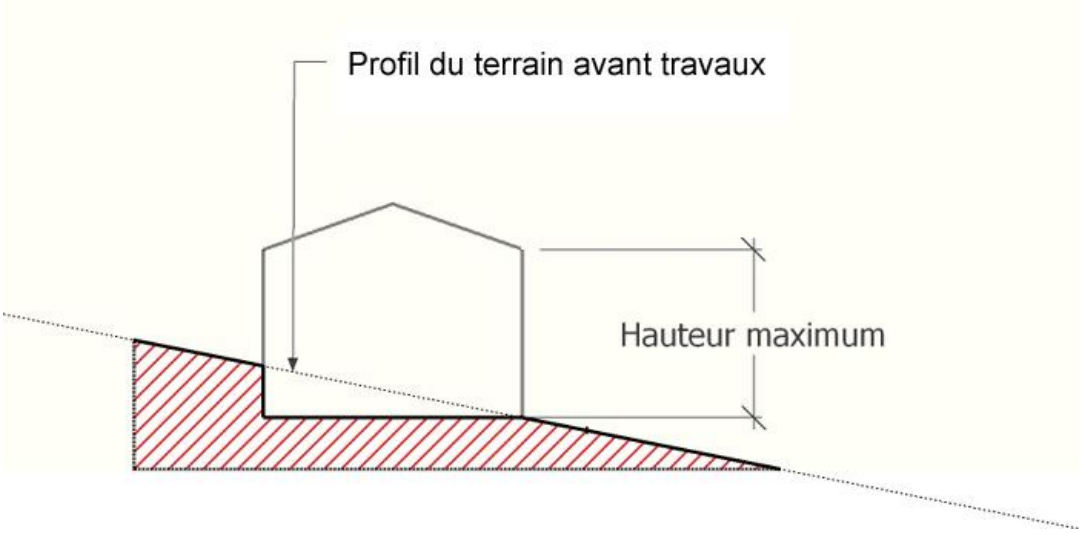
b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres.
- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée ;
- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

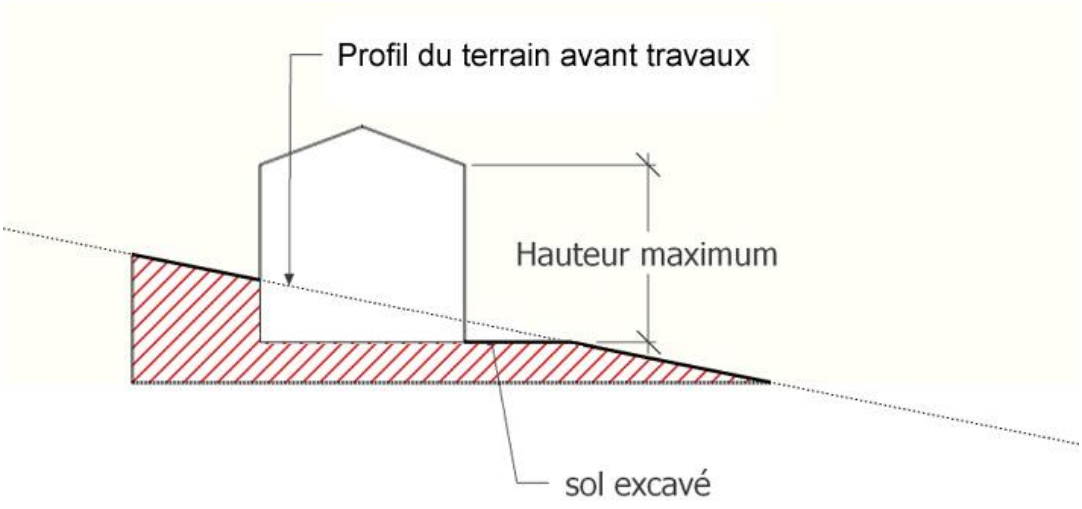
<u>3. Enfin</u>, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...),

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

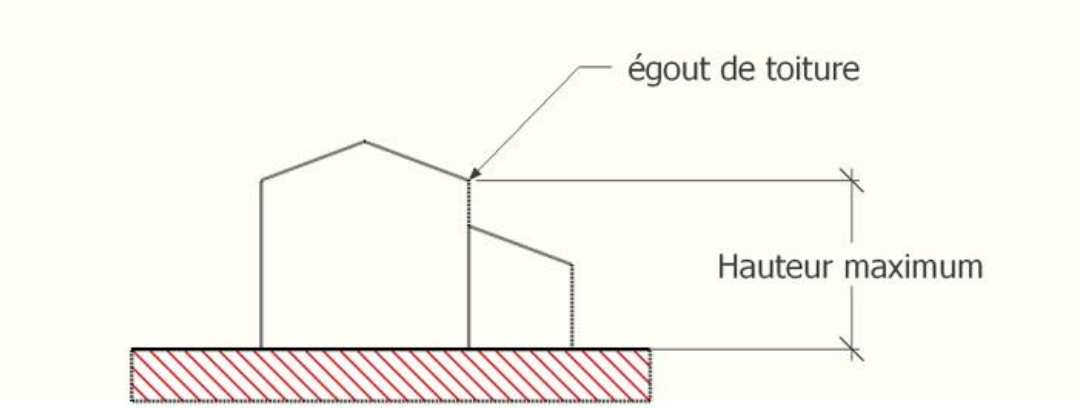


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

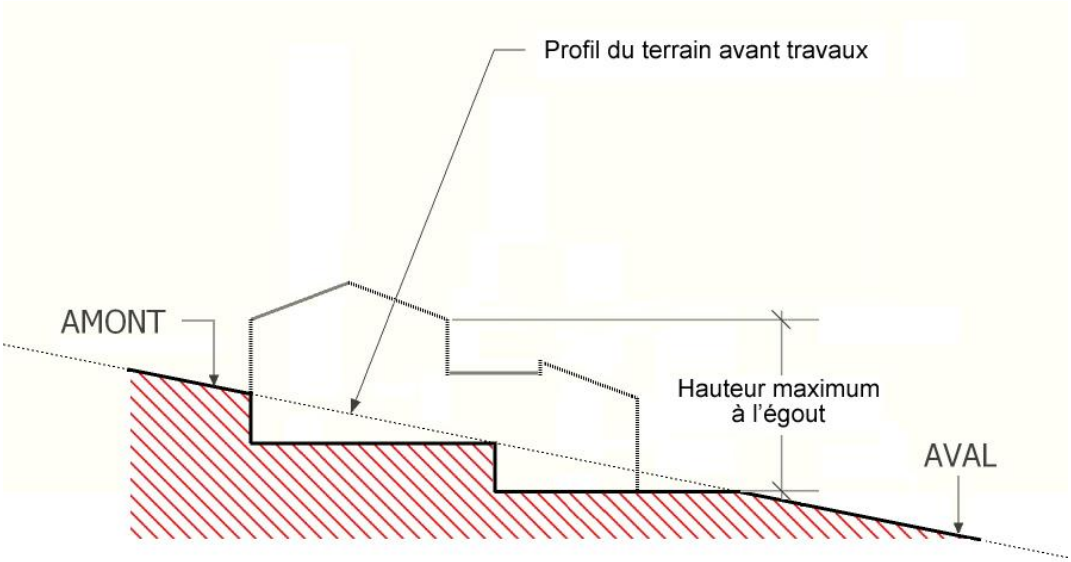


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

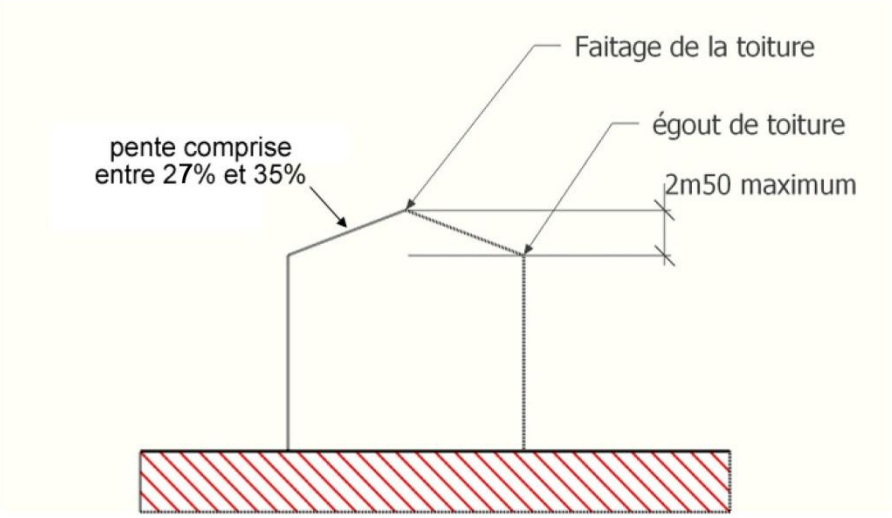


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

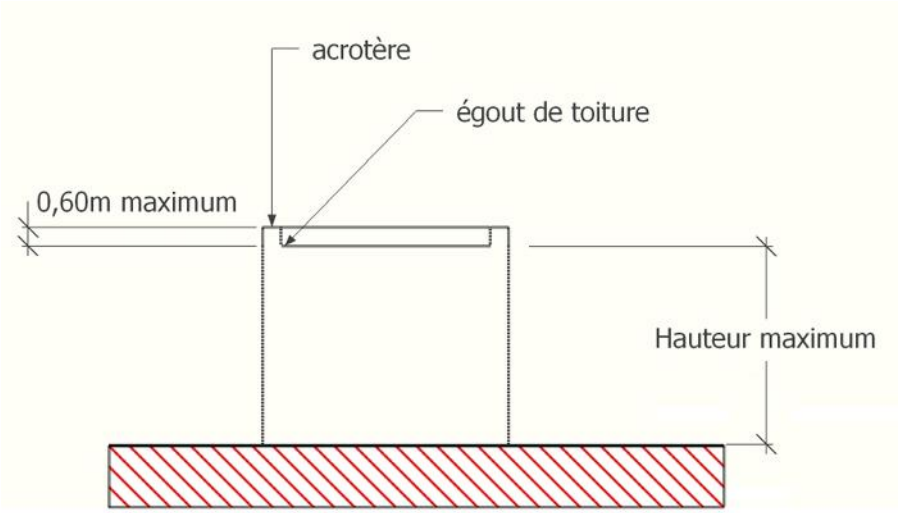


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

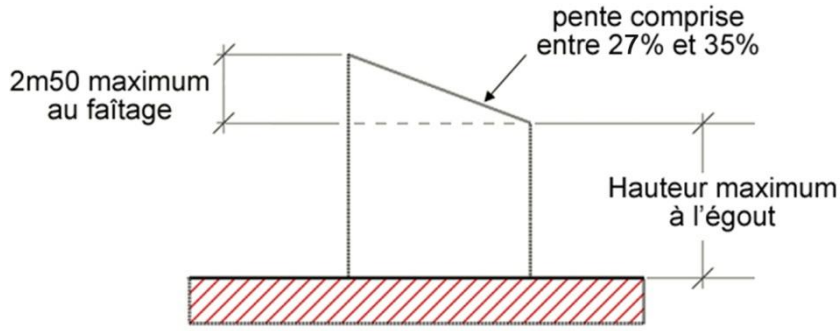
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

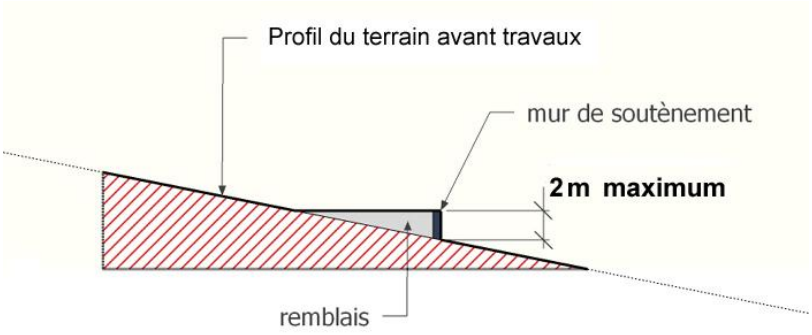


Schéma d'un mur de soutènement simple

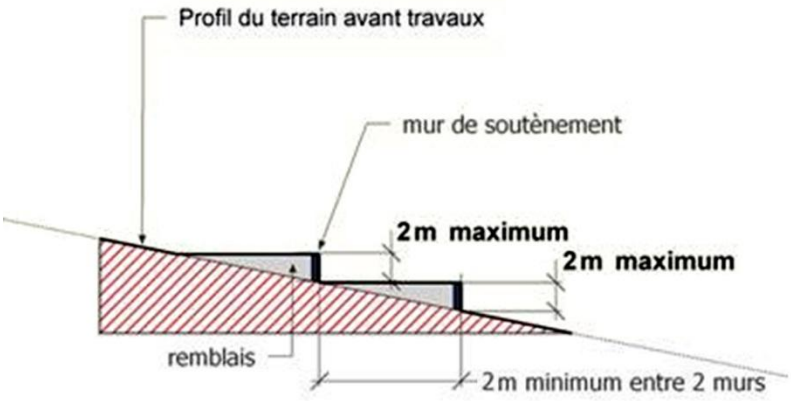


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

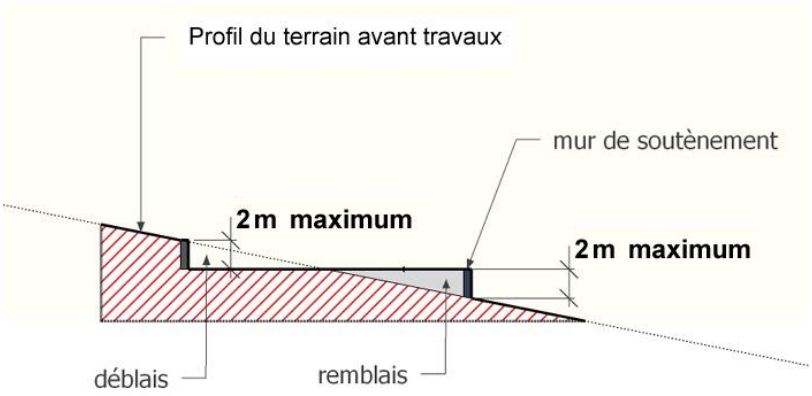


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article UZ1 11 – Aspect extérieur

1. <u>Dispositions générales</u>

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. <u>Dispositions particulières</u>

a) <u>Toitures et toits terrasses</u>

- 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 » 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) <u>Façades et revêtement</u>

- 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.
- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.
- Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.
  Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

<u>c) Panneaux photovoltaïque et paraboles</u>

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) <u>Clôtures</u>

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
Leur hauteur maximum admise est de 1, 80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.
Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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.

Article UZ1 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.
- 20 % de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie. Leur nombre doit être calculé sur la base de 20% de la superficie de l'unité foncière, y compris les arbres existants.
- Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.
- En outre, en bordure de la RD559 pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des obstacles ou merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.
- Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ1 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

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

Elle est divisée en deux secteurs :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de la surface de plancher en remplacement de la SHON et de la SHOB, Le prorata admis du fait de cette transformation est calculé pour chaque terrain ou chaque lot en fonction des droits initialement autorisés soit par :
- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ2 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.
- Tout accès direct sur la RD98a est strictement interdit, en dehors des carrefours aménagés.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD98a.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30%.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ2 4 – Desserte par les réseaux

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 public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie
Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UZ2 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

- 25 mètres de l'axe de la RD98a.
- 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

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

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

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Article UZ2 9 – Emprise au sol

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 trentenale).

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.

- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

Enfin, et sous réserve de l'accord des Services intéressés, 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 Hertziens, etc.).

Article UZ2 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.

2. Dispositions particulières

a) Toitures et toits terrasses

- 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 » 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) <u>Façades et revêtement</u>

- 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.
- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.
- Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie
  Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

<u>c) Panneaux photovoltaïque et paraboles</u>

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) <u>Clôtures</u>

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
Leur hauteur maximum admise est de 1, 80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.
Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

e) <u>Enseignes</u>

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.

<u>f) Climatiseurs, coffrets de branchement, boites aux lettres</u>

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

<u>g) Murs de soutènement</u>

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.

<u>h)Portails</u>

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

Article UZ2 12 – Stationnement des véhicules

- 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 m^2 y compris les dégagements.

- Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m^2 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 surface de plancher.
  - Pour les commerces : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.
  - 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.

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

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ2 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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 ». Son emprise correspond à celle de la ZAC du Golf International de Gassin, dont la réalisation a été approuvée par D.C.M. du 16 septembre 1996, modifiée le 9 juin 2004.

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UZ3 et de ces différents secteurs, du secteur UZ3a au secteur UZ3f.
- Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON était fixé à 26 380 m^2 pour la zone UZ3, conformément à celle autorisée dans le cadre de la ZAC du Golf International de Gassin; elle était répartie comme suit :
    - Secteur UZ3a : 3 620 m^2
    - Secteur UZ3b : 7 050 m^2
    - Secteur UZ3c : 4 500 m^2
    - Secteur UZ3d : 8 550 m^2
    - Secteur UZ3e : 1 060 m^2
    - Secteur UZ3f : 1 600 m^2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
    - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
    - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
    - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
    - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

  - à une utilisation pour le chauffage ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3a :

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

Dispositions particulières au secteur UZ3b :

Y sont admises :
- Les constructions à usage d'habitation sous la forme de maisons accolées.

Dispositions particulières au secteur UZ3c :

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

Dispositions particulières au secteur UZ3d :

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

Dispositions particulières au secteur UZ3e :

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

Dispositions particulières au secteur UZ3f :

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

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UZ3e, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de la surface de plancher en remplacement de la SHON et de la SHOB, Le prorata admis du fait de cette transformation est calculé pour chaque terrain ou chaque lot en fonction des droits initialement autorisés soit par :
- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

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

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 3 – Accès et voirie

1. <u>Accès</u>

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée ; soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30%.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ3 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie

Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UZ3 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par 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.

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises

- Dans le cas de restauration, changement de destination, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU.
- Pour les bâtiments publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de zone doit être au moins égale à trois mètres.
Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives et leur plage à 2 mètres minimum.
Dans le cas de liaisons architecturales entre les constructions, cette distance minimum est ramenée à deux mètres.
A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

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

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

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

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

Article UZ3 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ3 10 – Hauteur des constructions

Condition 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.

- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

Dispositions particulières au secteur 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 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 et toits terrasses

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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 : 2 places par logement.
- restaurants: 1 place par 10 m^2 de surface de plancher de salle de restauration.
- commerces : 6 places pour 100 m^2 de surface de plancher. affectée à la surface de vente.
- club house du golf : 100 places.

Dispositions particulières aux secteurs UZ3e :

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

Article UZ3 13 – Espaces libres et plantations

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Caractère de la zone :

La zone UZ4 est située sur la RD 98a en limites des quartiers de Malleribes et de la Bouillabaisse. Son emprise correspond à celle de la ZAC des Parcs de Gassin dont la réalisation a été approuvée par D.C.M. du 12 juillet 1987.

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

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

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

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

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

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

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

Le droit à construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, était fixé à 8 500 m². Il correspondait à celui autorisé dans le cadre de la ZAC des Parcs de Gassin approuvée par D.C.M. du 12 juillet 1987.

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de la surface de plancher en remplacement de la SHON et de la SHOB, Le prorata admis du fait de cette transformation est calculé pour chaque terrain ou chaque lot en fonction des droits initialement autorisés soit par :
- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ4 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.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD98a.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30%.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ4 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. <u>Rejets industriels</u>

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 30º.

<u>5. Point d'eau incendie</u>
Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UZ4 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ4 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, changement de destination, d'aménagement de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU
- Pour les bâtiments publics et les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

Article UZ4 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

- 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.).

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

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

Article UZ4 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ4 10 – Hauteur des constructions

1. <u>Conditions de mesure</u>

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

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

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres à l'égout des couvertures.
Dans la zone d'implantation possible pour l'hôtellerie et/ou la résidence de tourisme et dans le cas de constructions, la hauteur absolue de ces dernières pourra atteindre 9 mètres hors sol.

b) Toutefois, ces hauteurs peuvent être dépassées dans les cas suivants :

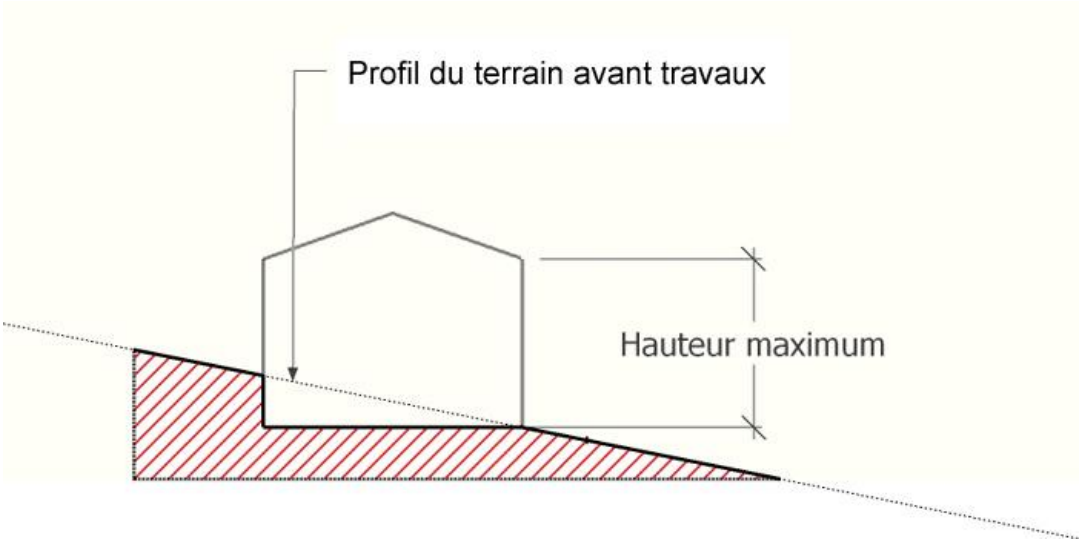
- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres.

- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée ;
- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

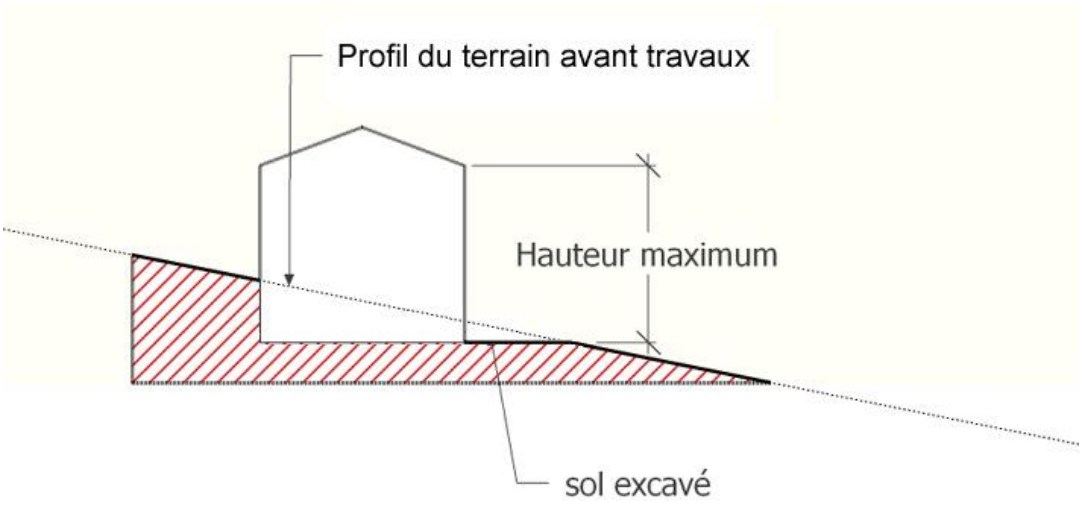
3. <u>Enfin</u>, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...),

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

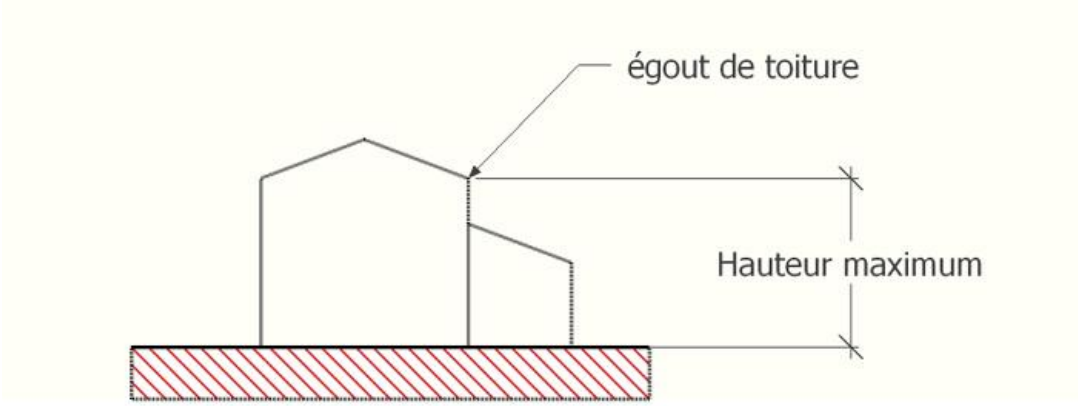


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

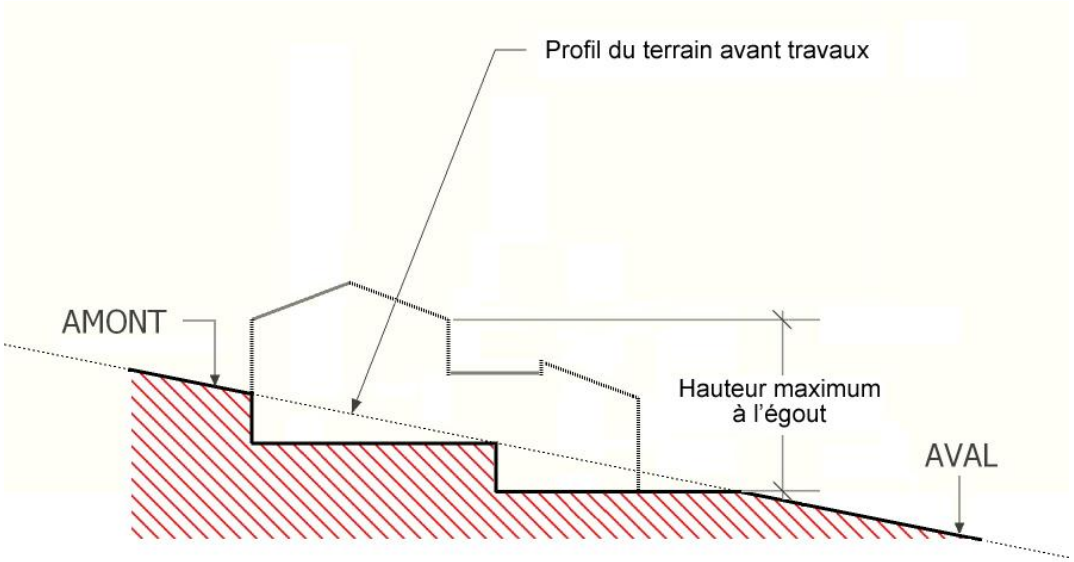


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

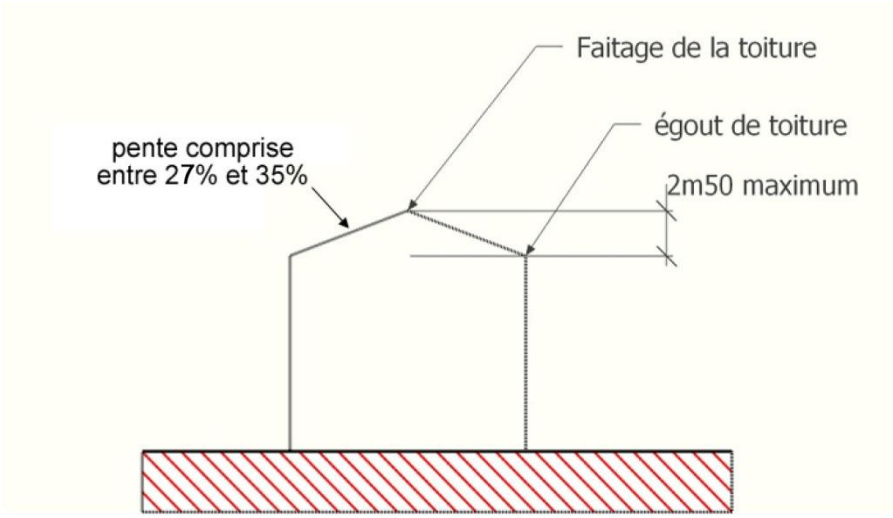


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

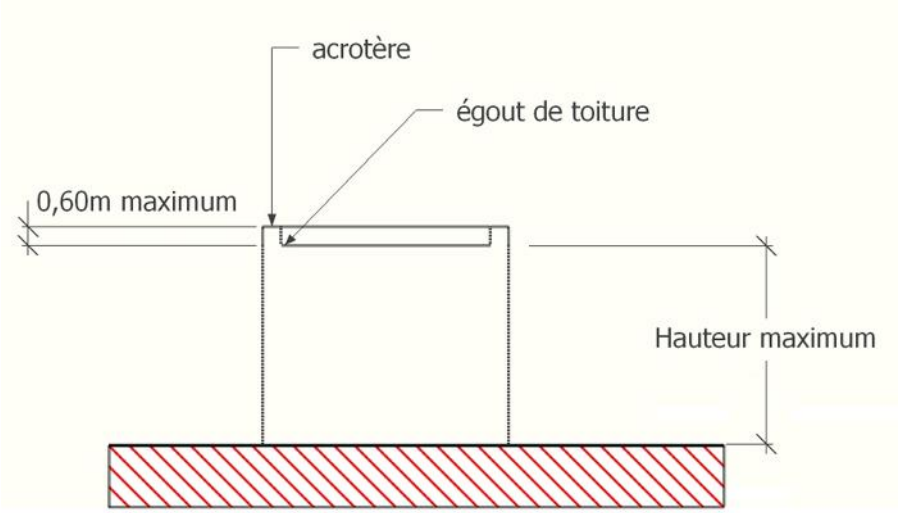


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

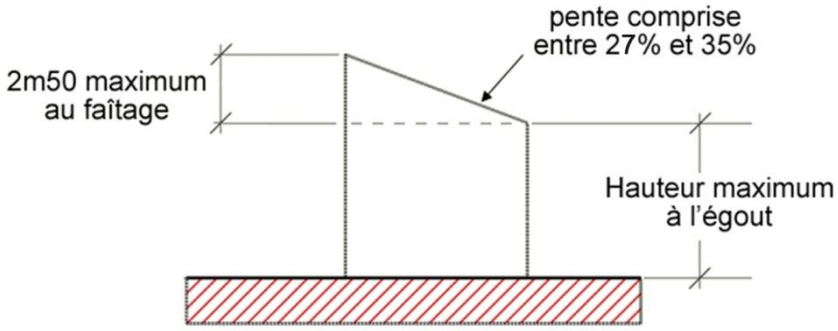
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

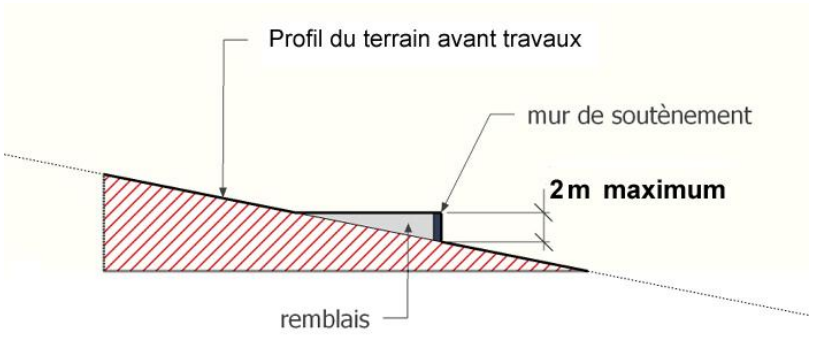


Schéma d'un mur de soutènement simple

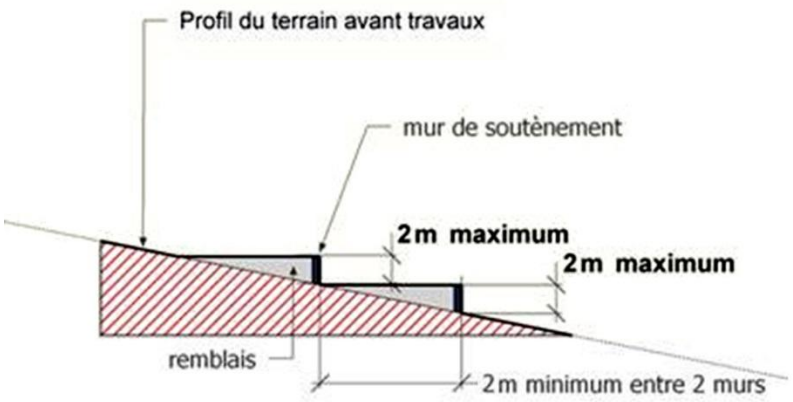


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

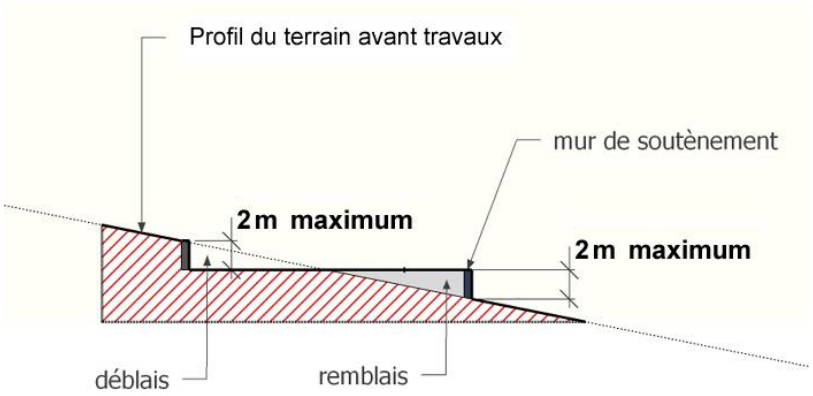


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article UZ4 11 – Aspect extérieur

1. <u>Dispositions générales</u>

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. <u>Dispositions particulières</u>

a) <u>Toitures et toits terrasses</u>

- 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 » 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) <u>Façades et revêtement</u>

- 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.
- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.
- Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.
  Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

<u>c) Panneaux photovoltaïque et paraboles</u>

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) <u>Clôtures</u>

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
Leur hauteur maximum admise est de 1, 80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.
Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerces, il sera prévu 1 place banalisée pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à caractère hôtelier, il sera prévu :
  - 1 place par chambre ou unité d'hébergement.
  - 1 place par unité d'hébergement du personnel.

Article UZ4 13 – Espaces libres et espaces verts

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ4 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Caractère de la zone UZ5 :

La zone UZ5 est située à l'entrée de la presqu'île et correspond à la zone commerciale au quartier de la Foux.
Son emprise correspond à celle de la ZAC de La Foux dont la réalisation a été approuvée par DCM du 20 novembre 1986.

Il s'agit d'une zone réservée aux activités commerciales, artisanales, de sports, de loisirs et services, bureaux, restauration et équipements publics de superstructure.

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

Article UZ5 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions ou reconstructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UZ5 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976, et des textes subséquents.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou hébergement.
- Les carrières.

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

- Les constructions destinées à recevoir les affectations mentionnées ci-dessus dans le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles ou reconstructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations ou leur gardiennage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

Considérant qu'il a été consommé au 1er mars 2012 1 570 m² de SHON en réserve et 880 m² de SHON en surface commerciale et administrative, les droits à construire résiduels sont : 930 m² de surface de plancher de réserve et 120 m² de surface de plancher en locaux commerciaux et administratifs.

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 potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie
Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UZ5 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ5 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

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

- 25 mètres de l'axe de la RD98a et de la RD559.
- 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

Article UZ5 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

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

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

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Article UZ5 9 – Emprise au sol

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.

Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

Article UZ5 11 – Aspect extérieur

1. <u>Dispositions générales</u>

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 et toits terrasses

- La pente des toitures ne peut être supérieure à 35 %.

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h) <u>Portails</u>

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

Article UZ5 12- Stationnement des véhicules

Il sera aménagé :

- 8 places pour 100 m² de surface de plancher.

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

Article UZ5 13 – Espaces libres et plantations

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

Non réglementé.

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.
Son emprise correspond à celle de la ZAC du Domaine de Saint Martin dont la réalisation a été approuvée arrêté préfectoral en date du 25 novembre 1981.

Elle comprend 3 secteurs :

- Secteur UZ6a : le caractère recherché est celui des villages anciens de la région. L'habitat admis est de type semi collectif.

- Secteur UZ6b : l'habitat admis est de type individuel groupé.

- Secteur UZ6c : destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation avec possibilité de professions libérales. L'habitat admis est de type individuel isolé.

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

Article UZ6 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

A l'exception de celles visées à l'article UZ6 – 2 :

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

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

- Les constructions destinées à accueillir les affectations mentionnées dans le caractère de la zone UZ6 et de ses secteurs UZ6a, UZ6b, UZ6c.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - à une utilisation pour le chauffage ;
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité saisonnière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Le droit à construire maximum, y compris les locaux à usage de commerces, de professions libérales, de bureaux et d'hôtel exprimé en mètres carrés de SHON était fixé à 15 554 m² conformément aux droits autorisés dans le cadre de la ZAC du Domaine de Saint Martin approuvé le 25 novembre 1981.

Sur l'ensemble de la zone, ces droits étaient répartis comme suit :
- Secteur UZ6a : 4 000 m²
- Secteur UZ6b : 1 754 m²
- Secteur UZ6c : 9 800 m²

Sur l'ensemble de la zone, les droits de construire autorisés ayant été consommés au 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de la surface de plancher en remplacement de la SHON et de la SHOB, Le prorata admis du fait de cette transformation est calculé pour chaque terrain ou chaque lot en fonction des droits initialement autorisés soit par :
- le permis de construire initial ;
- le cahier des charges de cession des terrains ;
- l'attestation délivrée par l'aménageur à l'occasion de la vente des lots.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ6 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.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD n° 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30%.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres.

Article UZ6 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. <u>Rejets industriels</u>

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 30º.

<u>5. Point d'eau incendie</u>
Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UZ6 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ6 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

Non réglementé.

Dispositions particulières aux secteurs UZ6b et UZ6c :

Toutes les constructions, les garages et leurs annexes, devront être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies de circulation automobiles et placettes ouvertes au public.
Dans le secteur UZ6c, les garages pourront toutefois être implantés à l'alignement des voies de circulation automobiles et placettes ouvertes au public.

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

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

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.

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

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

Une distance de 4 mètres minimum est imposée entre 2 bâtiments non contigus. Une liaison architecturale peut être considérée comme réalisant cette contiguïté (arc, pergola, auvent, etc.) permettant ainsi l'implantation de 2 constructions à une distance moindre.

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

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

Article UZ6 9 – Emprise au sol

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 admise sur les deux secteurs UZ6b et UZ6c.

Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

Article UZ6 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 et toits terrasses

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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

20 % au moins de ces emplacements doivent être couverts ou enterrés.

Dispositions particulières au secteur UZ6b :

Il doit être construit un garage par logement et 1 aire de stationnement banalisé pour 2 logements.

Dispositions particulières au secteur UZ6c :

Pour les bureaux : 1 aire de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Il doit être construit un garage par logement (réalisé par le constructeur de la maison) ainsi qu'une aire de stationnement public pour deux logements.

Article UZ6 13 — Espaces libres et espaces verts

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.

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

Non réglementé.

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.

Son emprise correspond à celle de l'ancienne ZAC de LONGAGNE dont la réalisation a été approuvée par DCM du 14 décembre 1999.

Il s'agit d'une zone ayant pour vocation d'accueillir des équipements, des activités artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la proximité du pôle de santé.

Compte tenu de sa localisation et de la nature de l'urbanisation souhaitée, cette zone devra présenter une homogénéité affirmée dans les formes architecturales, et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

Elle comprend 3 secteurs :

- Secteur UZ7a : voué à l'accueil du Pôle de santé du Golfe de Saint-Tropez ;
- Secteur UZ7b : voué à l'accueil d'équipements, d'activités artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la proximité du pôle santé ;
- Secteur UZ7c : voué à la réalisation d'équipements publics, de logements et de services.

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

Article UZ7 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

A l'exception des occupations ou utilisations du sol visées à l'article UZ7 2 sont interdits :
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976 et de ses textes subséquents, à l'exception des occupations ou utilisations du sol visées à l'article UZ7- 2.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement.
- Les habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisir, le stationnement de caravanes, le camping (articles R 111-30 à R 111-43 du Code de l'Urbanisme), y compris le camping à la ferme.
- L'aménagement de terrain de camping ou d'autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique visé à articles L 443-1 du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.
- Les carrières.

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

Sur chacun des secteurs :
- les constructions destinées à recevoir les affectations mentionnées ci-dessus dans le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières pour les secteurs UZ7a et UZ7b

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.
- En secteur UZ7a, la surface de plancher maximum est de **17 500 m².**
- En secteur UZ7b, la surface de plancher maximum est de **2 125 m².**

Dispositions particulières au secteur UZ7c :

La surface de plancher maximum est de **1 710 m²**

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ7 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.
- Concernant les accès des constructions, la réalisation d'aménagements particuliers et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée notamment en bordure de la RD n° 559.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Toute construction ne pourra être admise que sous réserve que sa voie de desserte bénéficie d'une bande de roulement de 4 mètres minimum de largeur.
- Sur les terrains desservis par une voie inférieure à 4 mètres, il pourra être autorisé :
  - Des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entrainer un accroissement de la surface de plancher supérieur à 30%.
  - Des piscines
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Pour tout projet de 10 logements et plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 2 mètres

Article UZ7 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

4. Rejets industriels

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

5. Point d'eau incendie

Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article UZ7 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ7 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

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

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique

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

Article UZ7 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction le plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

- Les piscines doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives et leurs plages à 2 mètres minimum.

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

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

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

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

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

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

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

Article UZ7 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ7 10 – Hauteur des constructions

1. <u>Conditions de mesure</u>

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

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

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 10,50 mètres à l'égout des couvertures.

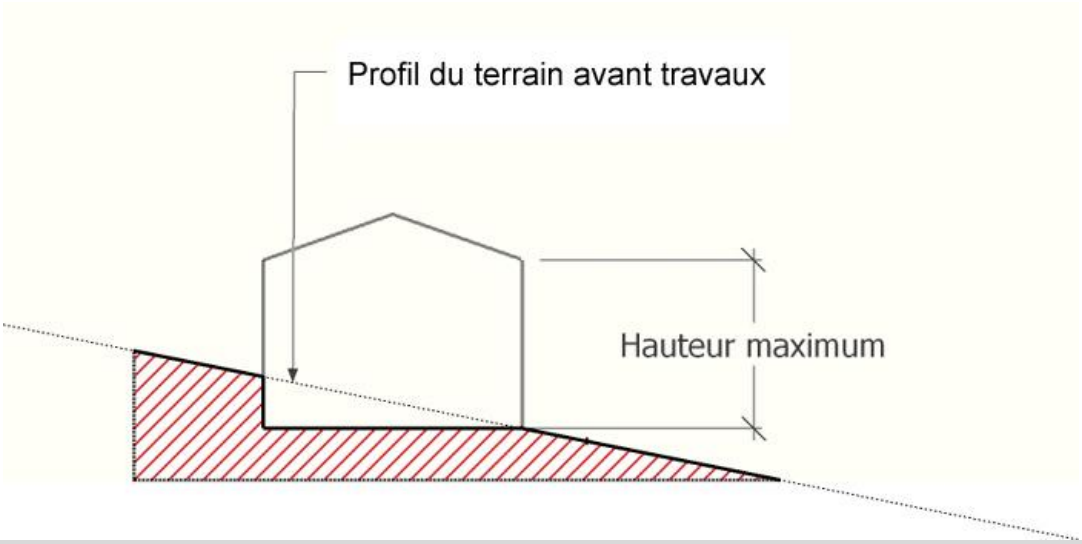
Dans le cas de toiture terrasse les structures légères et les ouvrages techniques sont toutefois autorisés en dépassement de la hauteur absolue à condition de ne pas excéder une hauteur de 1,50 mètre au-dessus du niveau fini de l'acrotère.

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

- Pour les restaurations, changement de destination, ou aménagements de constructions, légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus, la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée excepté. Cependant, pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

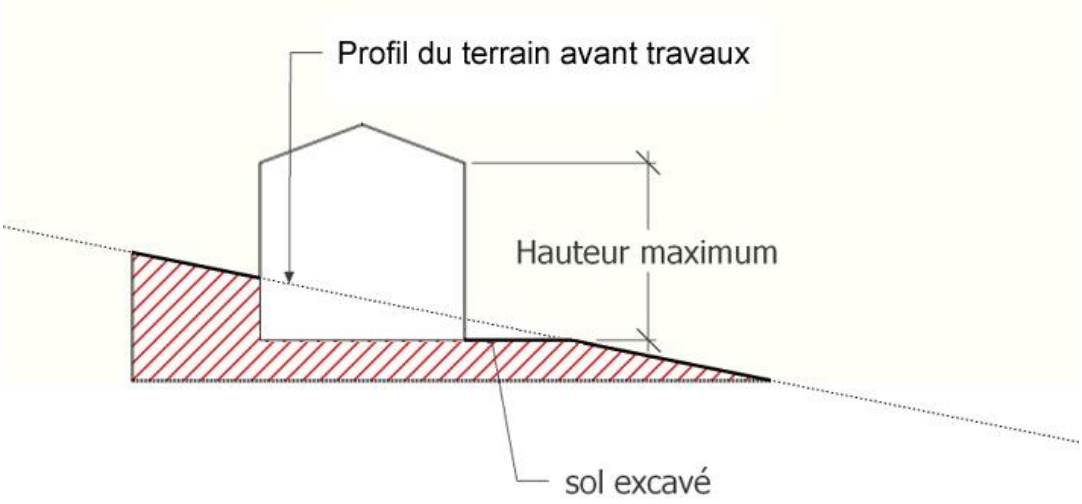
<u>3. Enfin</u>, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...).

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)



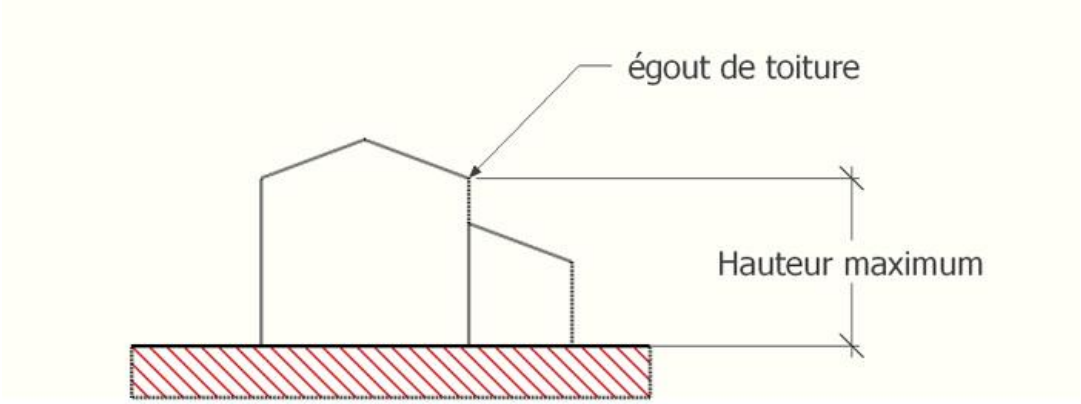
Détermination du point bas

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

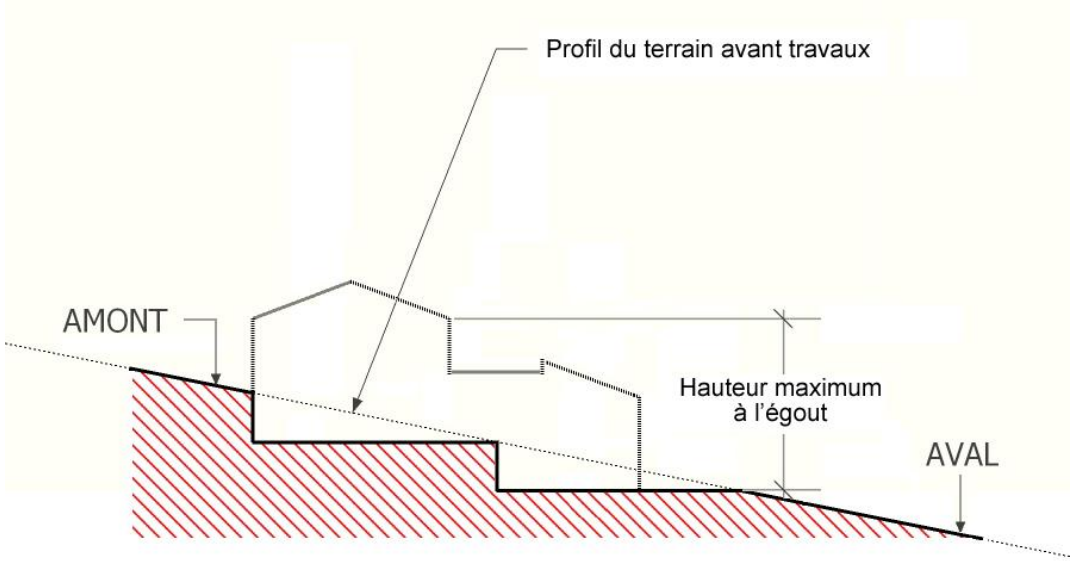


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

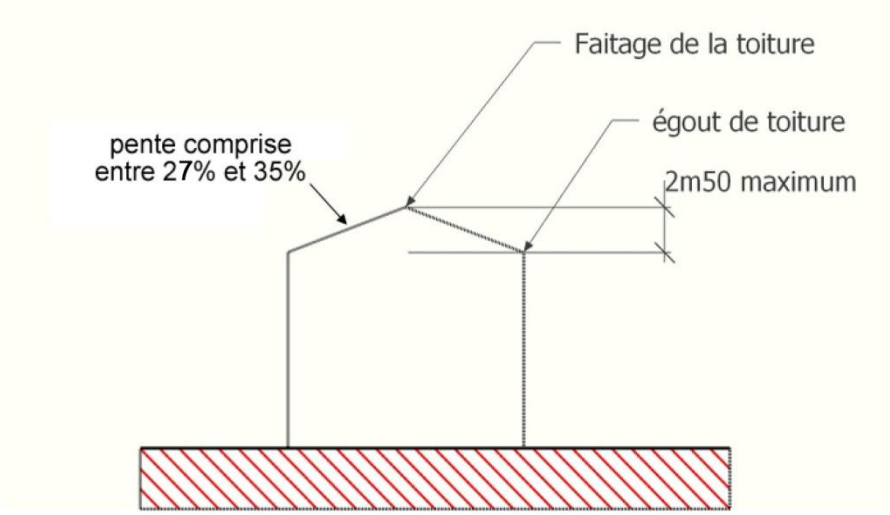


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

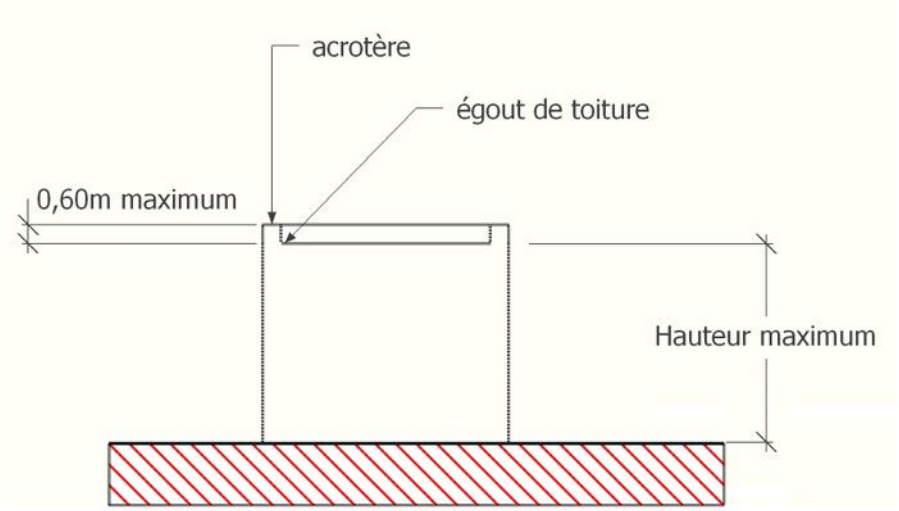


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

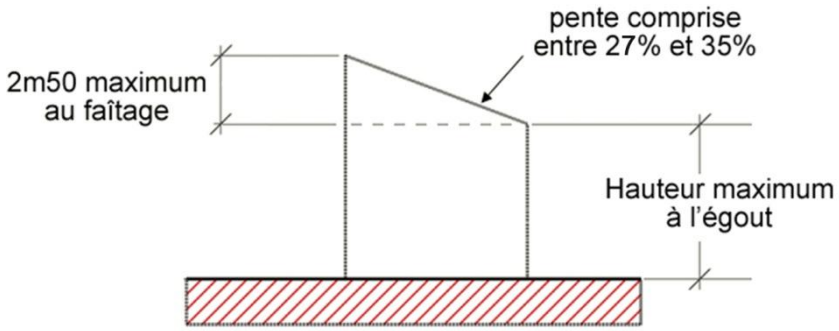
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

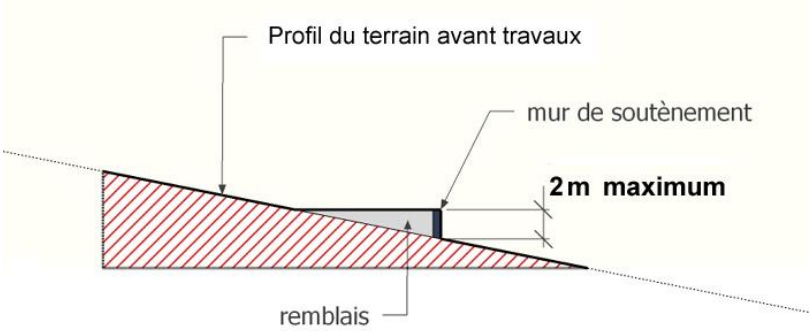


Schéma d'un mur de soutènement simple

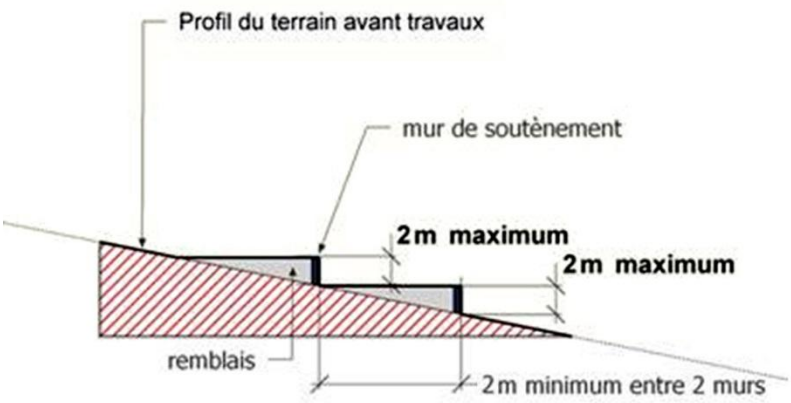


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

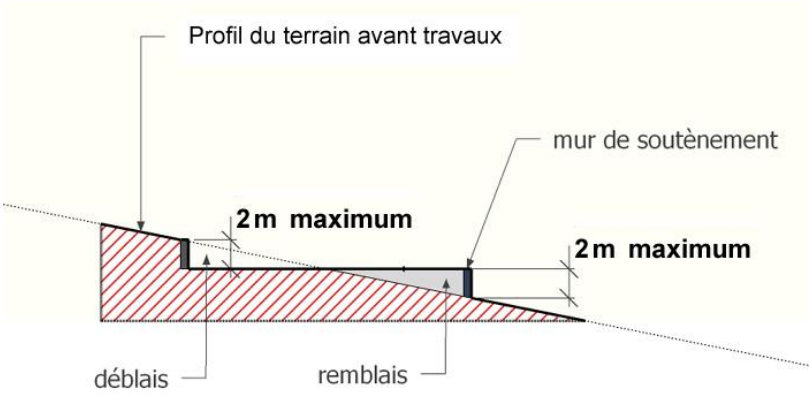


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article UZ7 11 – Aspect extérieur

1. <u>Dispositions générales</u>

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. <u>Dispositions particulières</u>

a) <u>Toitures et toits terrasses</u>

- La pente des toitures ne peut être supérieure à 35 %.

b) <u>Façades et revêtement</u>

- 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.
- Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.
- Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.
  Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

<u>c) Panneaux photovoltaïque et paraboles</u>

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) <u>Clôtures</u>

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
Leur hauteur maximum admise est de 1, 80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.
Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

e) <u>Enseignes</u>

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.

<u>f) Climatiseurs, coffrets de branchement, boites aux lettres</u>

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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,
  - une surface équivalente à 1/3 de la surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves) pour les services et commerces.
  - 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.
  - 1 place de stationnement par 20 mètres de surface de salle de restaurant.
  - pour les autres types d'activités, la surface totale affectée au stationnement devra être au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux autres usages que le stationnement.

Article UZ7 13 — Espaces libres et espaces verts

Plantations 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

Non réglementé.

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 de la Vernatelle 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 deux secteurs, dont un réparti en deux sous-secteurs :
- Ai, secteur inconstructible.
- ***Ap****, secteur pour la création d'un pôle paysager à vocation horticole sur le site des pépinières DERBEZ, conformément à l'article L.123-1-5 14°) du Code de l'Urbanisme comprenant* deux sous-secteurs *:*
    - *un sous-secteur* ***Ap1****, correspondant aux constructions (serres) « commerciales » et aux bureaux de la pépinière ;*
    - *un sous-secteur* ***Ap2****, correspondant aux constructions agricoles (serres) et de stockage de la pépinière.*

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

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

- Toutes occupations et utilisations du sol interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terres y est strictement interdite.
- Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.
- Les antennes relais de télécommunication sont interdites à moins de 100 mètres de toute habitation ou d'hébergement.

Dispositions particulières au secteur Ai :

Toutes constructions et installations sont interdites.

Dispositions particulières aux secteurs Ap :

A l'exception des constructions visées à l'article A2, les constructions et installations de toute nature, ainsi que *les changements de destination sont interdits.*
Toute construction est interdite :
- dans une bande de 25 m depuis l'axe de la RD 98a,
- dans une bande de 20 m depuis l'axe du Bélieu.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :**

    - Les bâtiments techniques.

    - Une construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de 350 m², sous réserve de l'existence légale d'un bâtiment technique dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée. Les constructions à usage d'habitation accueilleront les sièges d'exploitation.

    - La transformation, l'extension, s'il est nécessaire à l'activité agricole, des constructions légalement autorisées avec une surface de plancher maximale autorisée de 350 m² par bâtiment, extension comprise.

    - Par unité foncière, une piscine non couverte et son local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'ils soient réalisés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m², sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.

- Par unité foncière, un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de 12 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé à moins de 30 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée.

- Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.

- Les installations classées.

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**
  - Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :**
  - Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires à leur fonctionnement.

- **Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et déjà existantes et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU :**
  Les extensions et aménagements à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² par bâtiments. L'emprise au sol ne devra pas excéder 150% de la surface de plancher, par exception à l'article A 9. Ce plafond de 250 m² de surface de plancher peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.

- **Par unité foncière, une piscine non couverte et son local annexe** situé près de la piscine, sous réserve qu'ils soient réalisés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m², sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.

- **Par unité foncière, un abri de jardin** à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de 12 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé à moins de 30 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée.

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

Dispositions particulières aux secteurs Ap :

Sont seuls autorisés :

*4 070 m² de Surface de Plancher dans le sous-secteur **Ap1** :*
- *3 600 m² de serres d'exposition publique,*
- *300 m² de locaux tertiaires et bureaux,*
- *80 m² de logements de fonction (gardiennage),*
- *90 m² de locaux techniques (chaufferie, électricité).*

*2 220 m² de Surface de Plancher dans le sous-secteur **Ap2** :*
- *1 600 m² de serres de production,*
- *100 m² de bureaux de chantier et locaux du personnel,*
- *200 m² de locaux techniques et de stockage,*
- *320 m² d'atelier et garages.*

Sous réserve d'être compatible avec le PPRi, sont par ailleurs autorisés :

- *les bassins d'agrément décoratifs ;*
- *les infrastructures et locaux techniques tels que cuves à fuel et forages nécessaires à l'activité du Pole paysager ;*

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et Voirie

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc (avec un minimum de 4 mètres de largeur).
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie – convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation – soit assurée.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et avoir au minimum 4 mètres de bande de roulement : 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.

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine, doivent être conduites par des canalisations enterrées, dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

4. Point d'eau incendie

Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

- 25 mètres de l'axe de la RD559, de la RD98a et de la RD61.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.
-

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, visées à l'article A 2, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

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

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative.
  La distance de tout point de chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

- **Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

  - Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, visées à l'article A 2, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU,
  - Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
  - A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction.

***En secteur Ap**, des implantations différentes peuvent être admises dans l'hypothèse d'un même bâtiment à cheval sur deux unités foncières contigües.*

Article A 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'une construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées, visées à l'article A 2, existantes antérieurement au 18 juin 2009, date d'approbation du PLU, ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

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

***En secteur Ap**, les débords des toitures, auvents, coursives, ombrières, passages couverts des constructions ne sont pas réglementés.*

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé sauf exception précisée à l'article A 2.

Sont exclues de l'emprise au sol :
Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,
Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.

Article A 10 – Hauteur des constructions

1. Conditions de mesure

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

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

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

2. Hauteur absolue

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

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

- Pour les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

- Pour les bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers, la hauteur peut alors être portée à 10 mètres.

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

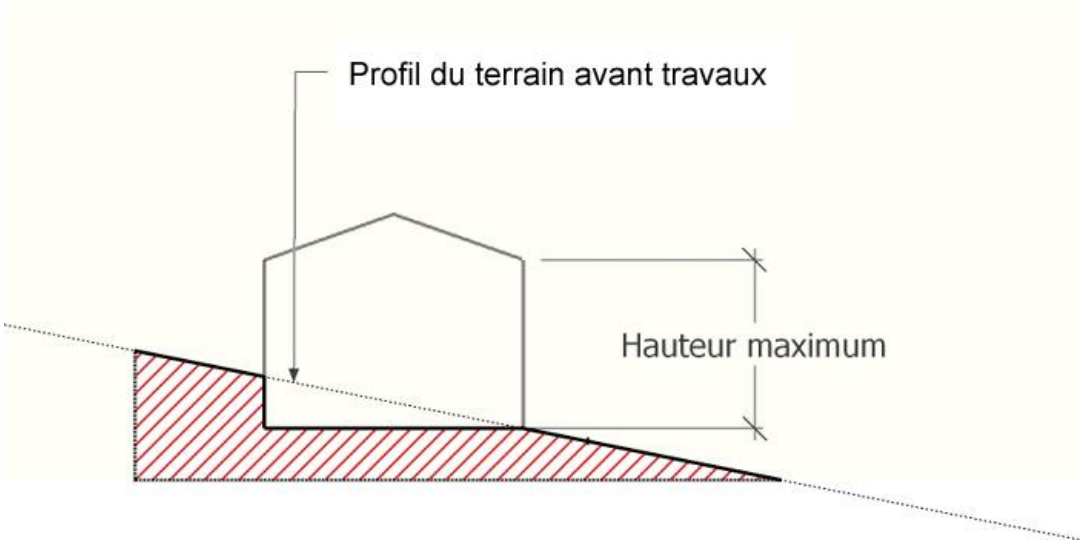
- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

- ***En secteur Ap,*** *la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage.*

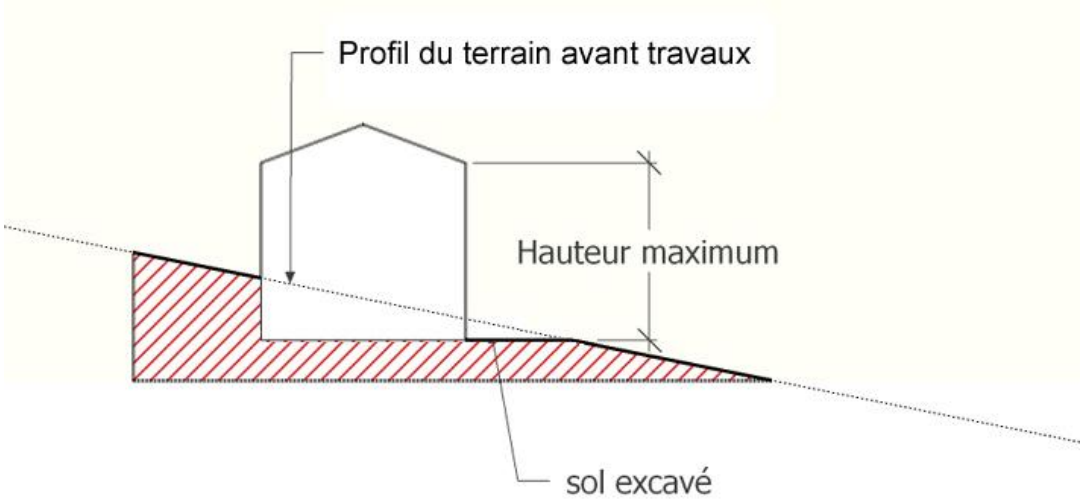
3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc., ...),

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

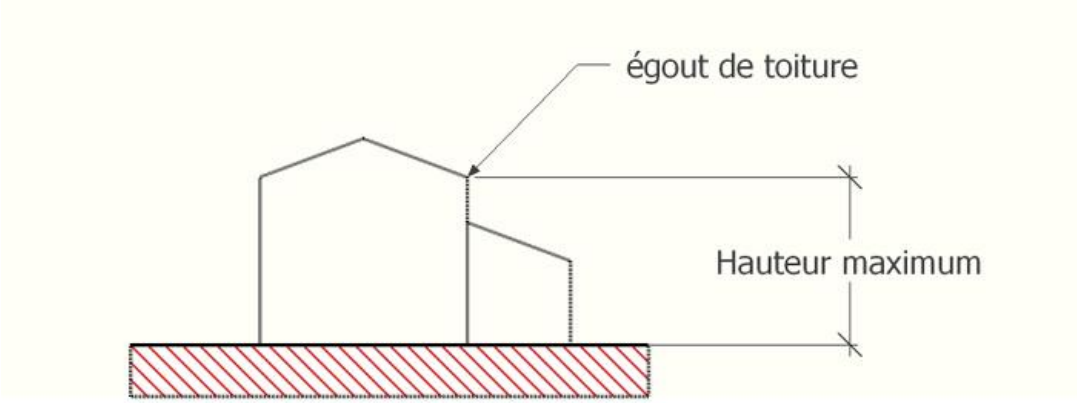


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

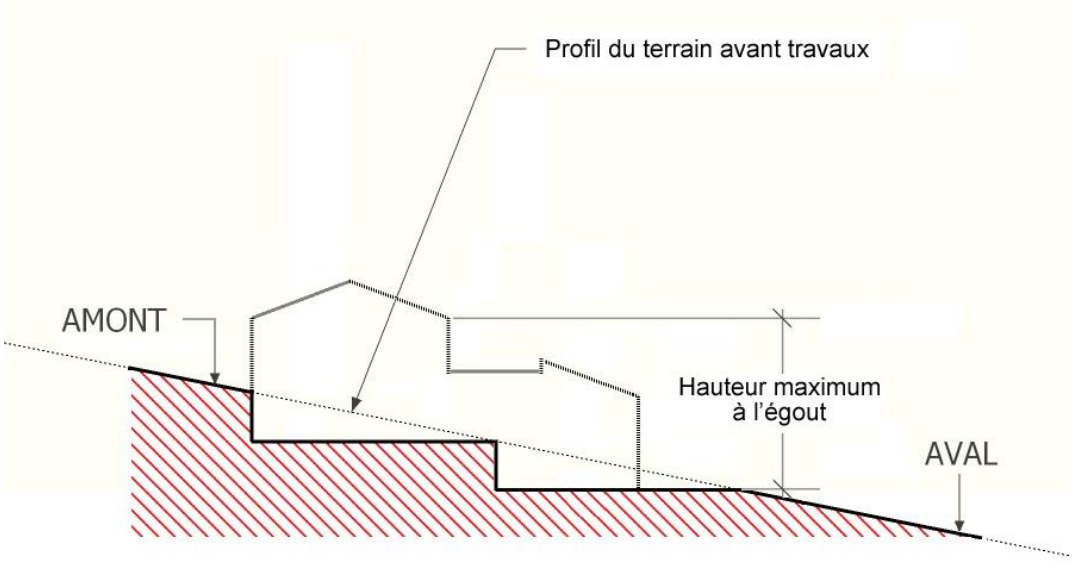


Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

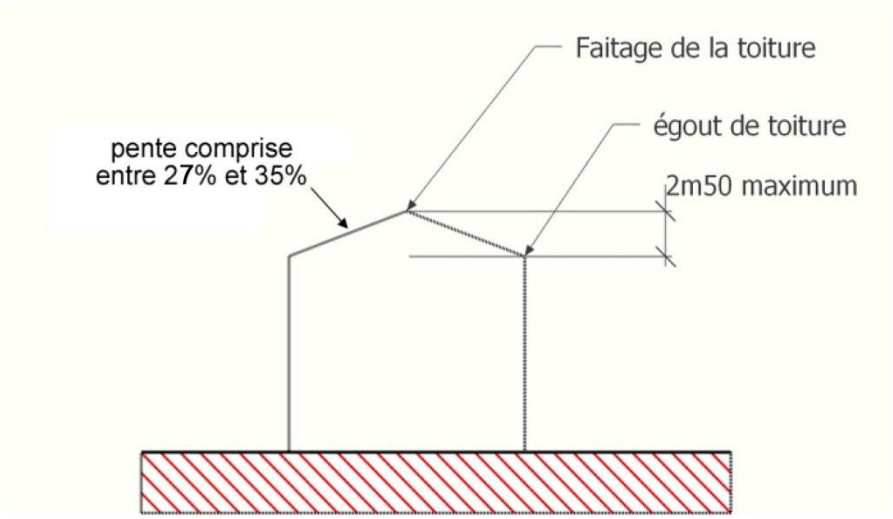


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

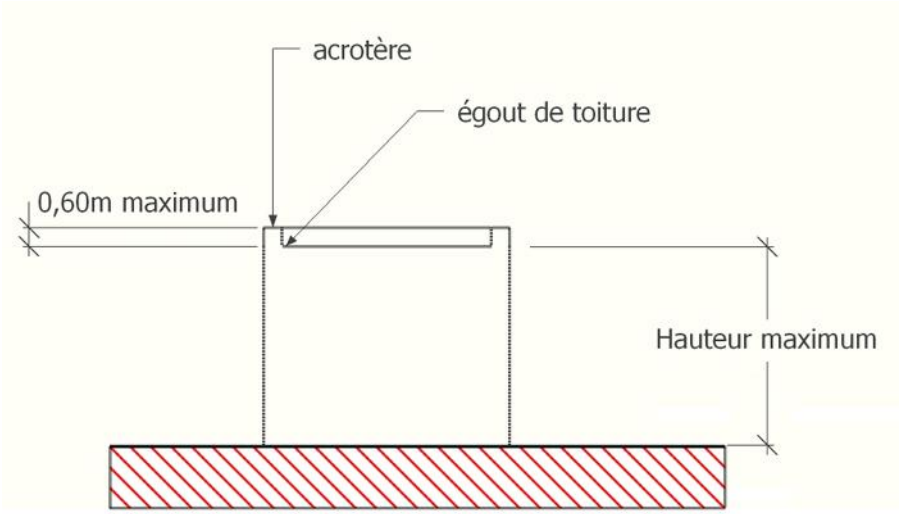


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

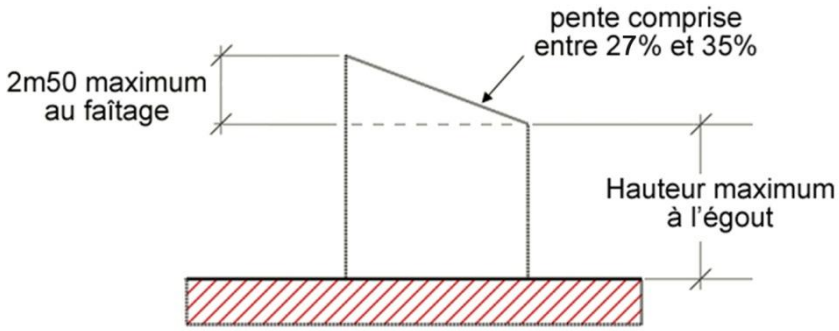
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

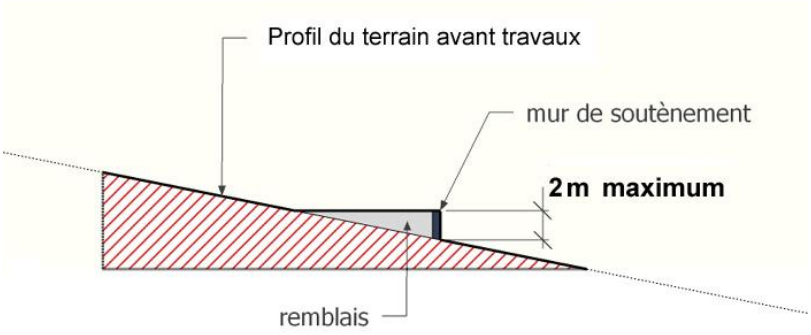


Schéma d'un mur de soutènement simple

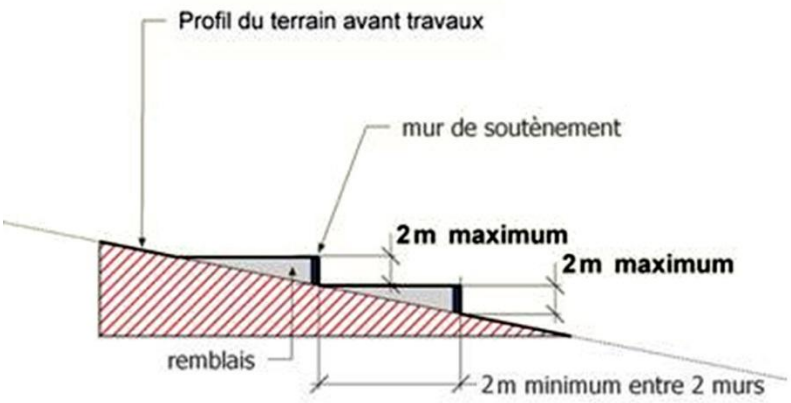


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

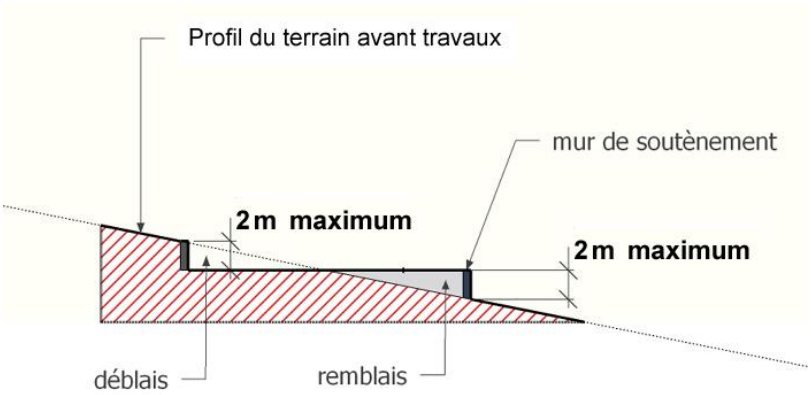


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

Article A 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).

En secteur Ap, *des constructions de type serres : serres agricoles, Baltard, Garnier, … seront privilégiées.*

2. Dispositions particulières

a) Toitures et toits terrasses

- En cas de toiture à pentes, celle-ci devra être comprise entre 27% et 35 % *et aller jusqu'à 50 % en secteur Ap*

- Les toitures en pentes devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » 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.

- ***En secteur Ap,*** *pour les constructions autres que les serres, la couverture en tuiles est recommandée.*

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

- ***En secteur Ap****, la longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 80 mètres.*

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.

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

En secteur Ap, *dans les espaces identifiés au PPRi, les clôtures devront respecter les dispositions du règlement du PPRi et seront donc « constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m. »*

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) 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.

h)Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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.

En secteur Ap, *tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m^2 doit être traité avec des plantations.*

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

Les stationnements affectés aux différentes constructions (personnel) et ceux relevant de la fréquentation générale du site (visiteurs) pourront être délimités et/ou aménagés indifféremment sur l'un ou l'autre des secteurs et sur toute la zone Ap ; le nombre total de ces stationnements (personnel/visiteurs) aménagés ou délimités ne devant être inférieur à 150.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

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

En secteur Ap*, tout parc de stationnement, doit être traité avec des plantations et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement* ou pour 4 places dans le cas de bandes de parkings jointives et parallèles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

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 8 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
- Np3 : Parcs Résidentiels de Loisirs

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

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toutes occupations et utilisations du sol interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

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

Sur la zone N à l'exclusion des 8 secteurs :

- Les extensions, restaurations, améliorations des constructions légalement autorisées, et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Celles-ci ne doivent pas entraîner un accroissement de la surface de plancher existante supérieur à 30%, avec un maximum de 250 m² de surface de plancher, extension comprise.
- Ce plafond de 250 m² de surface de plancher peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants à la date d'approbation du PLU.

- **Par unité foncière :**
  - Une piscine non couverte et son local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'ils soient réalisés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m², sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.

  - Un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de 12 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée.

Sur l'ensemble de la zone N et des 8 secteurs :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements publics ou des installations d'intérêt général ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ainsi que ceux absolument nécessaires à l'entretien de la forêt et à la défense contre l'incendie.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions particulières au secteur Na :

Y sont admis par unité foncière :

- Les extensions, restaurations, améliorations des constructions légalement autorisées~~,~~ et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU. Celles-ci ne doivent pas entraîner un accroissement de la surface de plancher existante supérieur à 30%, avec un maximum de 300 m² de surface de plancher, extension comprise.

A condition d'être complémentaires à une construction d'habitation légalement autorisée :

- Une piscine non couverte et son local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'ils soient réalisés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder 30 m², sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit.
- Un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de 12 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé à moins de 20 mètres de la construction d'habitation légalement autorisée.

Dispositions particulières au secteur Nc :

Y sont admis :

- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage visé aux articles L 443-1 et suivants et R 111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, sans excéder 50 emplacements à l'hectare.
- Les installations classées qui sont le complément naturel de l'habitation, sous réserve qu'elles ne constituent ni un danger, ni une nuisance pour le voisinage.
- L'agrandissement ou la transformation des installations classées existantes, non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation sous les mêmes réserves que celles énoncées ci-dessus.
- Les restaurants à condition qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visé à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau public d'assainissement urbain.

Dispositions particulières au secteur Ng :

Y sont admis :

- D'une manière générale, les aires de jeux et de loisirs visées au a) de l'article R 111-7 du code de l'urbanisme.
- Les travaux d'aménagement des parcours de golf.
- Les travaux d'aménagement de retenues d'eau collinaires, destinées notamment à l'arrosage.
- Les travaux de confortement, de remise en état et d'amélioration des aménagements et des constructions existantes.
- Les éléments d'infrastructure (voiries de service et de sécurité, …) et de superstructure nécessaires au fonctionnement du golf et aux équipements de jeu (local d'entretien et de stockage des engins et des produits phytosanitaires, réseaux enterrés de drainage et d'arrosage, aires de stationnement réservées au personnel, abris de parcours,...) et ne générant pas de surface de plancher.
- Les cheminements piétons et aménagements paysagers.
- En dehors des E.B.C.,(Espaces Boisés Classés) les opérations de défrichement ainsi que de coupe et d'abattage d'arbres sont soumises à autorisation préalable, sauf enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Dispositions particulières au secteur Ni :

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

Dispositions particulières au secteur Nl :

Sont admises :

- Les installations légères et manèges à la condition qu'ils soient démontables et sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Dispositions particulières aux secteurs Np1 et Np2 :

Y sont admis :

- La rénovation, réhabilitation des HLL (Habitations Légères de Loisirs) existants uniquement situés dans les P.R.L. Parcs Résidentiels de Loisirs visés à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur nombre soit limité à 1 (une) par emplacement.
- La reconstruction d'une HLL détruite suite à un sinistre, à condition que :
  - La reconstruction soit réalisée à l'équivalent des surfaces de planchers détruites.
  - Le projet soit bien intégré dans l'environnement naturel et urbain.
  - La destination soit identique à celle antérieure.

- L'HLL soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de cinq ans suivant la date du sinistre.
- 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.

Dispositions particulières au secteur Np3 :

Y sont admis :

- En secteur Np3, La surface de plancher maximum admise par H.L.L. est de 35 m², la surface de plancher maximum admise pour les bâtiments communs est de 100 m² et le nombre d'emplacements sera au maximum de 100. »
- Les HLL Habitations Légères de Loisirs mais uniquement dans les P.R.L. Parcs Résidentiels de Loisirs visés à l'article R 111-32 1° du Code de l'Urbanisme, sous réserve que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur nombre soit limité à 1 (une) par emplacement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. <u>Accès</u>
- 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. <u>Voirie</u>

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et avoir au minimum 4 mètres de bande de roulement : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La réalisation sur la voirie d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. <u>Alimentation en eau potable</u>

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. <u>Assainissement</u>

a) <u>Eaux usées</u>

Dans le cas où le réseau public d'assainissement existe :

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

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

- Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.

Toute demande de permis de construire ou d'aménager devra inclure conformément aux dispositions de l'article R 431-16-c du code de l'urbanisme, l'attestation de conformité du projet d'installation délivrée par le SPANC,

Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Cogolin – Gassin, dont le siège est à 83 312 COGOLIN - Avenue Clémenceau - BP : 50.

Dispositions particulières au secteur Nc :

- 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, Np2 et Np3 :

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

b) <u>Eaux pluviales</u>

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. <u>Réseaux divers</u>

Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone doivent être enterrés. Toute construction susceptible de requérir l'alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

<u>4. Point d'eau incendie</u>
Toute construction devra être desservie par un point d'eau incendie conformément aux dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

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 ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement, de constructions légalement autorisées, existante antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, dans les conditions fixées à l'article 14.

  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 nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

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

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

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faitage par rapport au point le plus proche de la limite séparative.
  La distance de tout point de chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres.

- Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement, de constructions légalement autorisées, existante antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, dans les conditions fixées à l'article 14.

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

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

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

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de restauration, d'aménagement, de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, dans les conditions fixées à l'article 14.

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

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

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 150% de la surface de plancher.

Sont exclues de l'emprise au sol :
Les terrasses de plain-pied, les plages des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
Les piscines non couvertes et les constructions enterrées par rapport au terrain naturel ou excavé,
Les rampes d'accès aux constructions jusqu'à l'aplomb de leur couverture.

Dispositions particulières aux secteurs Np1 et Np2 :
- En secteur Np1, l'emprise au sol des constructions ne devra excéder 30%.
- En secteur Np2, l'emprise au sol des constructions ne devra excéder 25%.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. <u>Conditions de mesure</u>

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

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

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

2. <u>Hauteur absolue</u>

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

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

Dispositions particulières aux secteurs Nc, Ng, Np1, Np2 et Np3 :

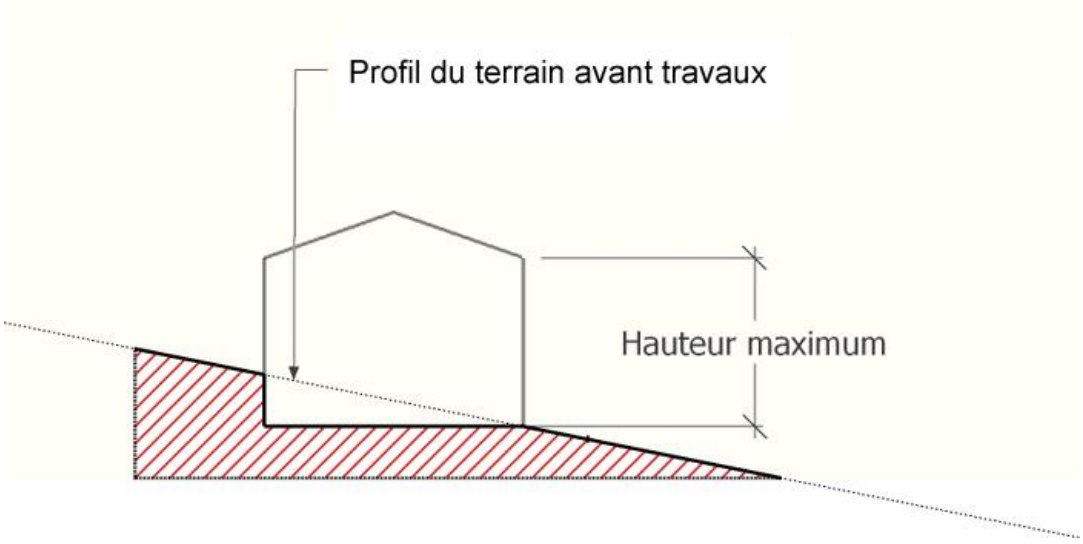
- 3 mètres à l'égout des couvertures,

- Pour les constructions existantes antérieurement au 1er janvier 2013, des dépassements de hauteur pourront être admis pour des impératifs d'isolation.

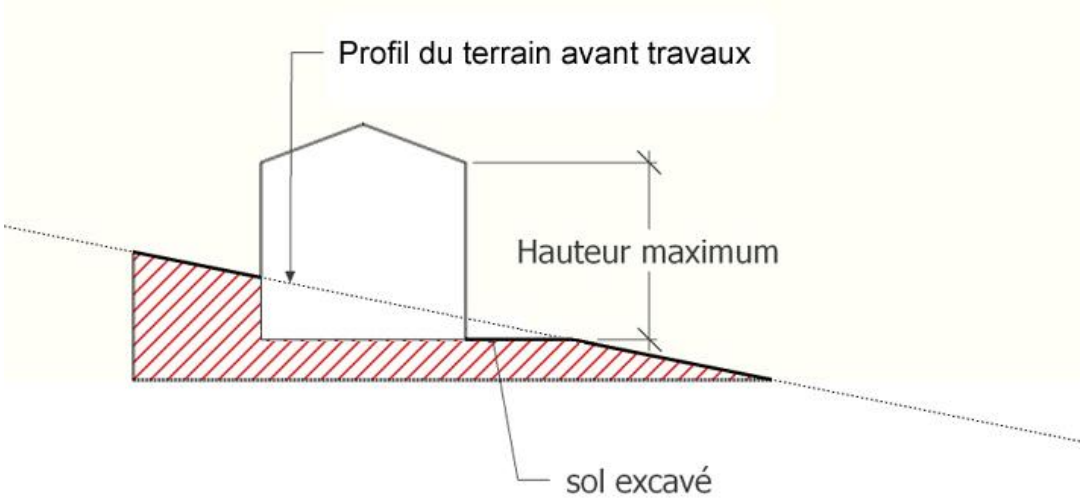
3. Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées aux § précédents, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

Description graphique des conditions de mesure des hauteurs (voir pages suivantes)

Détermination du point bas

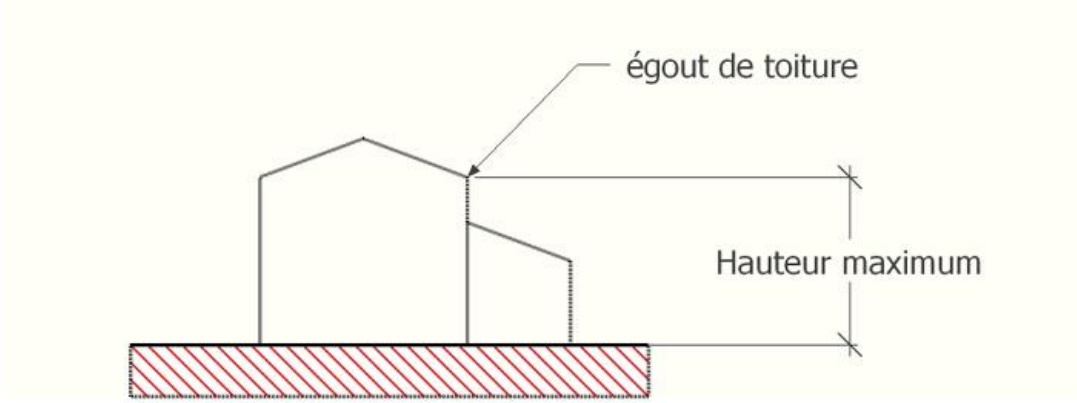


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux



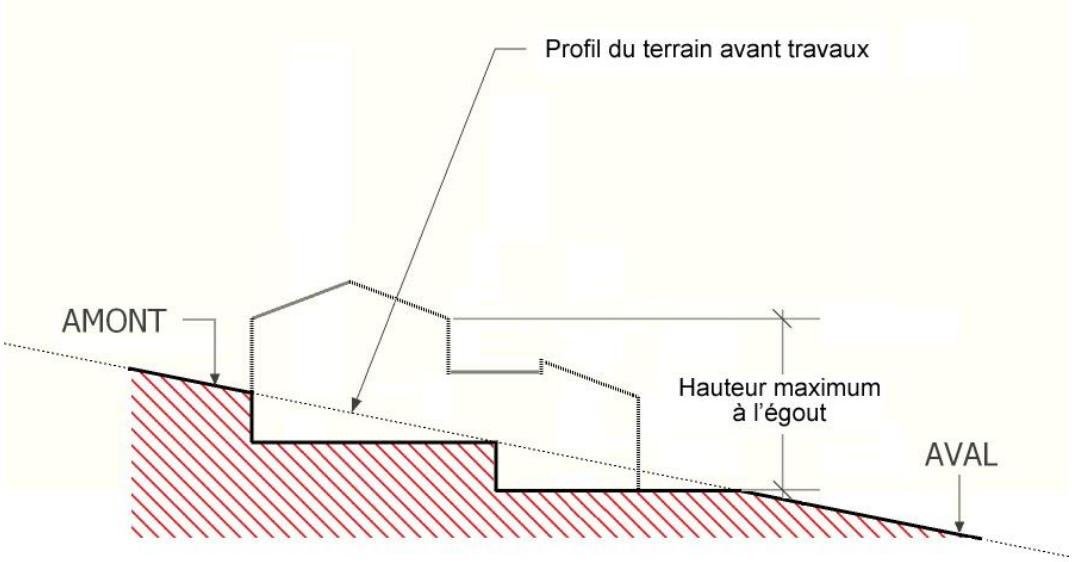
Cas d'une construction avec sol excavé

Détermination du niveau de l'égout

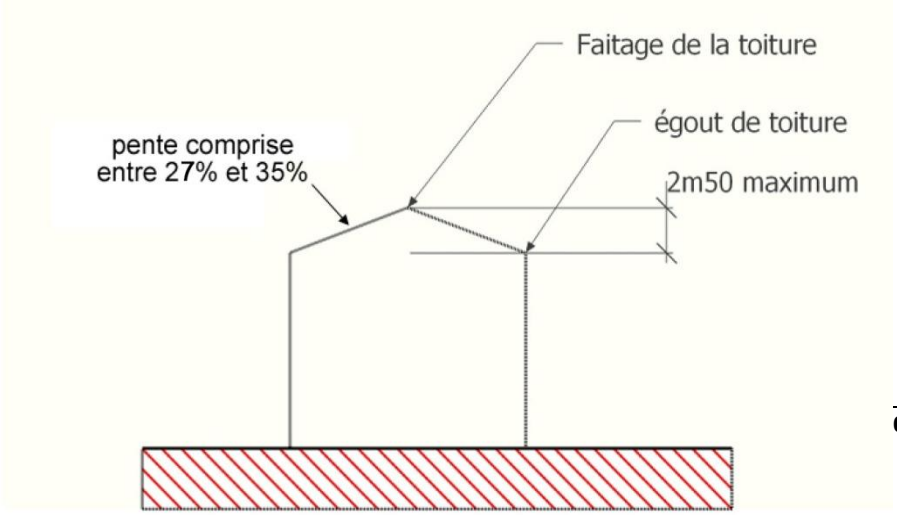


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

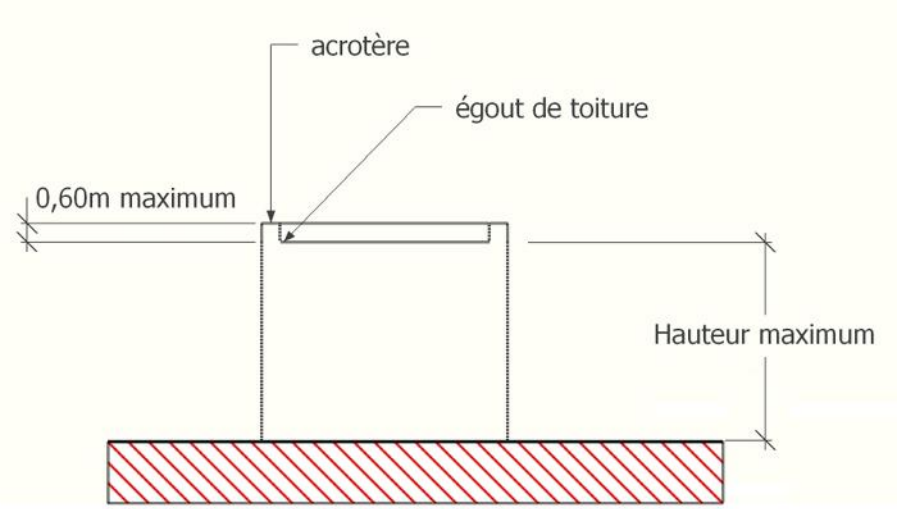
Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente



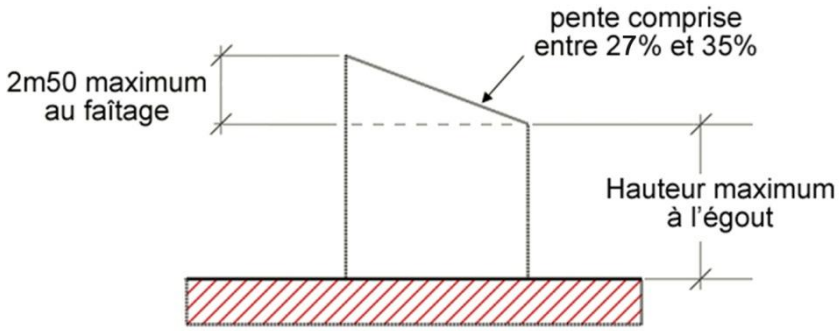
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



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)

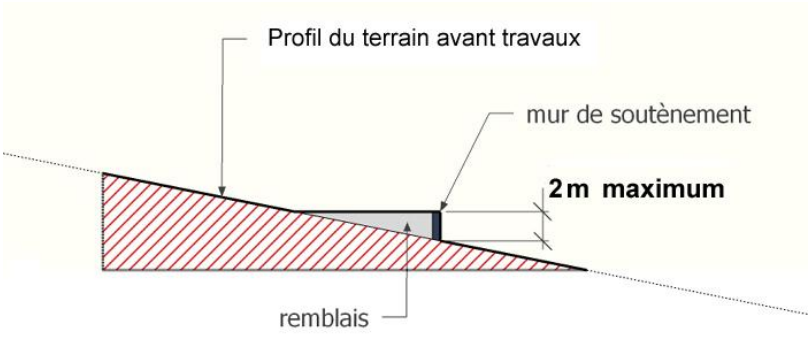


Schéma d'un mur de soutènement simple

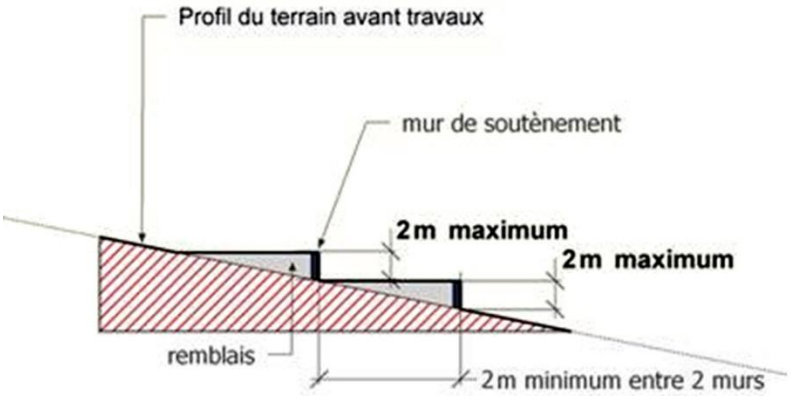


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et remblais

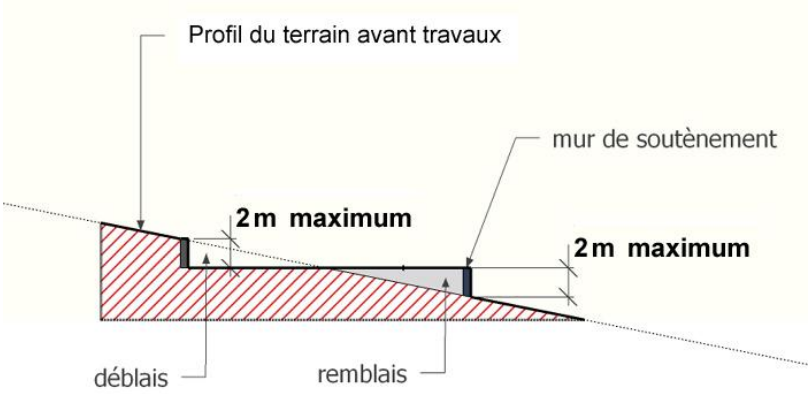


Schéma de principe avec 2 murs de soutènement et déblais / remblais

ARTICLE 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 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 et toits terrasses

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

c) Panneaux photovoltaïque 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. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0, 80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.
Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.
Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.
Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées **en annexe au présent règlement.**

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, coffrets de branchement, boites aux lettres

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boites 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. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

g) Murs de soutènement au droit des voies

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.

h) Portails

Ils devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie, de manière à permettre une place de stationnement pour véhicule entre le portail et la dite voie.
La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

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 – caravaning : 1 place de stationnement par emplacement.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions susceptibles d'être admises, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Dispositions particulières aux secteurs Np1, Np2 et Np3 :

Il doit être aménagé :
- Dans les PRL : 1,5 place par lot, banalisées et regroupées en îlots répartis sur l'opération.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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, à l'exception du secteur Nl.

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 recréées et maintenues au maximum entre les pelouses de golf, notamment sur les zones de rough qui seront laissées entièrement naturelles.

Dispositions particulières au secteur Nl :

- 20 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts et plantés à raison de 2 arbres minimum par 100 m² de cette superficie.

Dispositions particulières aux secteurs Np1, Np2 et Np3 :

- Tout PRL sera traité pour 20% de sa superficie en espaces verts communs.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ANNEXE AU REGLEMENT DU PLAN LOCAL URBANISME

Place de la Mairie - BP 18
83580 GASSIN
Services Techniques
Téléphone 04.94.17.49.20 - Fax 04.94.17.49.21
servicestechniques@mairie-gassin.fr

SENSIBILITE DES HAIES FACE AUX INCENDIES DE FORÊT

Tableaux des espèces conseillées et à proscrire :

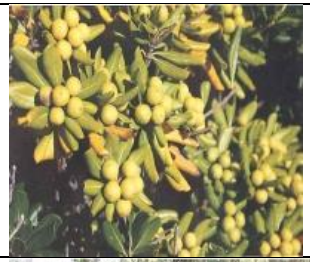
SENSIBILITE AU FEU	
Le Lierre	Faible
Les Pyracanthas	Faible
La Vigne vierge	Faible
L'Aubépine	Moyenne
Le Buis	Moyenne
Les Cotonéasters	Moyenne
Les Eleagnus	Moyenne
Les Pittospores	Moyenne
Les Troènes	Moyenne
Les Fusains	Forte
Le Laurier Rose	Forte
Le Laurier Noble	Forte
Le Laurier Tin	Forte
Les Bambous	Très Forte
Les Cyprès	Très Forte
Les Mimosas	Très Forte
Les Thuyas	Très Forte

LES RISQUES FAIBLES

ESPECE	COMPORTEMENT AU FEU	PHOTO	INFLAMMABILITE
LE LIERRE	Le feuillage large est gorgé d'eau même en période sèche allonge le temps d'inflammation en cas de chauffe. La durée de combustion est très courte et de faible intensité. Lors d'un passage d'un incendie, le feuillage va éventuellement roussir sans prendre feu et épargnera ainsi l'habitation.		Pas de risque d'inflammation
LE PYRACANTHAS	A moins d'être complètement asséché, le pyracanthe est très difficile à enflammer. La chaleur d'un incendie va noircir les feuilles sans véritablement créer d'inflammation générale		Peu de risques d'inflammation
LA VIGNE VERTE	Le feuillage large est gorgé d'eau même en période sèche allonge le temps d'inflammation en cas de chauffe. La durée de combustion est très courte et de faible intensité. Lors d'un passage d'un incendie, le feuillage va éventuellement roussir sans prendre feu et épargnera ainsi l'habitation.		Peu de risques D'inflammation

LES RISQUES MOYENS

ESPECE	COMPORTEMENT AU FEU	PHOTO	CONSEIL
L'AUBEPINE	La finesse du feuillage facilite l'inflammation mais la faible densité du feuillage le rend modérément sensible au feu. Il se consumera relativement rapidement avec une intensité moyenne (rien à voir avec le cyprès)		*Espèce à tailler régulièrement*
LE BUIS	La sensibilité du buis est assez ambigüe. En effet, son feuillage a besoin d'être longuement chauffé avant de s'enflammer. De plus l'intensité d'inflammation est modérée et sa durée dans la moyenne. On pourrait donc penser qu'il est peu sensible. Cependant la moindre flamme à proximité va faire éclater les feuilles dans un crépitement assourdissant. Ce déluge explosif va projeter une multitude d'éléments incandescents qui risquent de transmettre le feu à la végétation alentour.		*Pourquoi pas mais isolée*
LES COTONEASTERS	Le feuillage est saturé de terpène mais il peine à s'enflammer tant que l'eau du feuillage n'est pas évaporée par la chaleur. L'intensité de la combustion est assez moyenne. Il aura ainsi du mal à propager le feu surtout s'il est arrosé de temps en temps		*Pourquoi pas si croissance maîtrisé*
LES ELEAGUS	L'éléagnus a besoin d'être chauffé pour s'enflammer. De ce fait, l'incendie ne se propagera pas facilement au sein de la haie. Mais une fois en flamme, son feuillage brûle intensément et longuement.		*Pourquoi pas si croissance maîtrisé*

LES PITTOSPORES	Les fruits sont utilisés pour la production de biofuel aux Philippines. Cependant son feuillage avec sa forte teneur en eau aura besoin d'être longuement chauffé pour s'enflammer. Autrement dit sa présence en haie variée ou mono spécifique ne contribuera pas à la propagation d'un incendie. Mais attention toutefois, même si ca produit rarement, il dégagé beaucoup d'énergie et longtemps une fois embrasé			*Pourquoi pas si croissance maîtrisé*
LES TROENES	Avec son amorçage relativement longue et sa durée d'inflammation courte, le troène est un piètre vecteur d'incendie.			*Possible si croissance maîtrisé*

LES RISQUES FORT

ESPECE	COMPORTEMENT AU FEU	PHOTO	CONSEIL
LES FUSAINS	Le fusain a besoin d'être chauffée pour partir en inflammation. Mais une fois en flamme, son feuillage brûle intensément et longuement. Il devient alors très dangereux s'il est planté en haie car il va doucement mais surement propager l'incendie vers les habitations		*A limiter en haie monospecifiques*
LE LAURIER NOBLE	La présence d'essences naturelles dans les feuillages le rend très inflammable quand il est sec. Il dégage des gaz nocifs à ne surtout pas inhaler. Pour ne rien arranger, s'il s'enflamme, il brûle longtemps et intensément.		*Danger sans entretient*
LE LAURIER ROSE	Sa sensibilité est forte mais son inflammation sera retardée si sont feuillage n'est pas sec. S'il s'enflamme malgré l'arrosage en période sèche, il brûle relativement rapidement et l'intensité reste faible.		*Dangereux sans arrosage l'été*
LE LAURIER TIN	Sa sensibilité est forte mais son inflammation sera retardée si sont feuillage n'est pas sec. S'il s'enflamme malgré l'arrosage en période sèche, il brûle relativement rapidement et l'intensité reste faible.		*Dangereux sans arrosage l'été*

LES RISQUES TRES FORTS

ESPECE	COMPORTEMENT AU FEU	PHOTO	CONSEIL
LES CYPRES	Selon des études scientifiques, la partie vivante de l'arbre est moyennement sensible à l'incendie. Cependant la présence de parties mortes et sèches bourrées d'essences naturelles accumulée au sein du houppier le transforme en véritable torchère à l'embrasement Le cyprès en feu, c'est un réacteur à pleine puissance		*Espèce à proscrire*
LES BAMBOUS	La feuille, aussi fine que du papier, est très facilement inflammable. C'est encore pire si elle est asséchée par l'été. Elle se consumera très violemment en quelques secondes. Par analogie, le bambou comporte comme une herbe sèche et haute. Il n'aura pas le temps de chauffer l'habitation à proximité sauf un mobil home mais il va très facilement et très rapidement propager l'incendie vers les espèces voisines.		*Espèce à proscrire*
LES MIMOSAS	Le mimosa est très fortement inflammable. En crépitant, son feuillage projette de violente étincelles dans toutes les directions. Il brûle avec une rare intensité et ne laisse aucune chance à toute habitation à proximité		*Espèce à proscrire*
LES THUYAS	Comme le cyprès, la partie vivante de l'arbre reste toujours verte la rendant moyennement sensible à l'incendie. Cependant, la présence de parties mortes et sèches bourrées d'essences naturelles accumulées au sein du houppier le transforme en véritable torchères à l'embrasement		*Espèce à proscrire*