



---

**Plan Local d'Urbanisme  
Modification simplifiée n°1  
(Zone UP)**

**Approbation**

**Pièce n°3 : Règlement**

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

### **Caractère de la zone UP**

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

La zone UP est divisée en 5 secteurs suivants :

- Un secteur UPn correspondant à des espaces libres et « naturels » supportant les terrains de Polo, et les équipements nécessaires à son fonctionnement,
- Un secteur UPb correspondant à l'ancienne bergerie du haras de Gassin qui accueillera des logements de fonction,
- Un secteur UPe correspondant à 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.

- Dans le secteur UPh, les constructions à usage d'hébergement et équipements associés tels que espace accueil, salle de cours / formations / vidéo / réunions / conférences / séminaires, bar – clubhouse avec réserves et sanitaires ; espace de remise en forme / spa avec vestiaires, équipements sportifs et de loisirs tels que piscine et locaux techniques, vestiaires et sanitaires, foyer enfants, bureaux administratifs, espace logistique et locaux techniques (buanderie, lingerie, chaufferie, local poubelles).

Ces constructions seront liées aux activités du Pôle Equestre : tournois de Polo, stages, événements équestres, écoles de formation équestre. En aucun cas, cet hébergement ne pourra évoluer vers une forme hôtelière ou para hôtelière non liée à l'activité du pôle équestre. 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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>), padel (maximum 200 m<sup>2</sup>), terrain multisports, piscine (maximum : 300 m<sup>2</sup> de bassin (30 x 10m) et 330 m<sup>2</sup> de plages (avec un maximum d'emprise au sol de 82 m<sup>2</sup> pour le Pool House ouvert et 82 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dont:

- 900 m<sup>2</sup> affectés aux logements de palefreniers du Polo et aux constructions et équipements du centre équestre (administration, logements de fonction, ...) ;
- 6 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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, boîtes aux lettres

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

#### f) Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article UP 12 – Stationnement des véhicules**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

<b>SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **Article UP 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non règlementé.

**Document réalisé par**

---

**sdp.conseils**

62, carraire des Rouguières basse  
13 122 Ventabren

**Novembre 2016**