

zone Ue

Caractère de la zone

(extrait du rapport de présentation)

- ⊞ « La zone « Ue » représente la délimitation d'espaces stratégiquement situés au cœur du village, voués au renouvellement urbain et à la création d'une greffe villageoise où la mixité des fonctions et des formes urbaines sera favorisée.
- ⊞ La zone « Ue » comprend quatre secteurs :
 - ✖ « Uea » : principalement à destination d'habitat collectif, de commerces ou de bureaux.
 - ✖ « Ueb » : plutôt destinée à recevoir de l'habitat de type intermédiaire en ordre continu.
 - ✖ « Uec » : où les constructions à destination d'habitat résidentiel ne sont pas édifiées en ordre continu.
 - ✖ « Ued » : destiné à maintenir des espaces naturels au cœur de village. »

Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

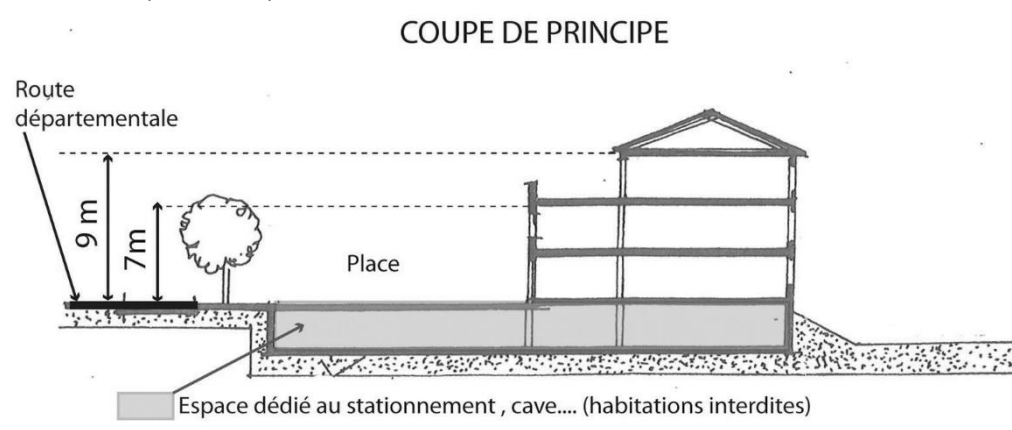
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - les constructions et activités à destination de l'industrie ou d'entrepôts;
 - les activités agricoles liées à l'élevage;
 - l'ouverture et l'exploitation de toute carrière;
 - les antennes relais de radiotéléphonie;
 - le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes;
 - les entrepôts;
 - le camping hors des terrains aménagés;
 - les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers;
 - les habitations légères de loisirs;
 - les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs;
 - les parcs d'attraction;

Dans le secteur Ued :

- toute nouvelle construction;

Dans le secteur Uea :

- les constructions à destination d'habitation sont interdites en-dessous du niveau déterminé par la route départementale (cf. schéma).



Article Ue 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Rappels :
- Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
- les projets d'au moins 10 logements doivent comporter au minimum 12% de logements à caractère social ;
- les constructions à destination artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ue ;

dans le secteur Uea :

- les nouvelles constructions et installations doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (logements, stationnements, espaces publics, etc.) Principalement à destination d'habitat collectif, de commerces ou de bureaux ;

dans les secteurs Ueb et Uec :

- la surface de plancher totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m² (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).

Article Ue 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

■ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

■ Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

■ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **5 mètres**. Elles devront également comporter une partie dédiée à des cheminements piétons sécurisés.

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

Article Ue 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

▣ Eau potable

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

▣ Assainissement

❖ Eaux usées et eaux vannes

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

❖ Eaux de piscines

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

▣ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
 - soit enterrées ;
 - soit disposées à l'intérieur des constructions.
 - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

<i>Capacité de stockage de la cuve</i>	<i>Distance entre la cuve et les bâtiments</i>
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

■ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

Article Ue 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - ▶ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ▶ aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, piscines et pool-house.

Dans le secteur Uec :

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques. Le cas échéant, ces nouvelles constructions doivent permettre l'adossement d'autres constructions en laissant les murs pignons correspondants sans ouvertures.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - ▶ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ▶ aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house ;
 - ▶ toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à minimum 1 mètre des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive

Dans le secteur Uec :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :

- ▶ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ▶ Aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house ;
 - ▶▶ toutefois, les bassins des piscines doivent s'implanter à minimum 1 mètre des limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.

Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques. Le cas échéant, ces nouvelles constructions doivent permettre l'adossement d'autres constructions en laissant les murs pignons correspondants sans ouvertures.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - ▶ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ▶ Aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house.

Dans le secteur Uec :

Cet article n'est pas règlementé.

Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone Ue :

- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m² cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limitée à 32m².
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Les constructions, ainsi que leurs extensions, doivent s'implanter au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - ▶ aux parkings, terrasses, balcons, pare-soleil, auvents, annexes dont piscines et pool-house.

Dans le secteur Uec :

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder **20 %** de la surface du terrain. Hauteur maximale des constructions

Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure

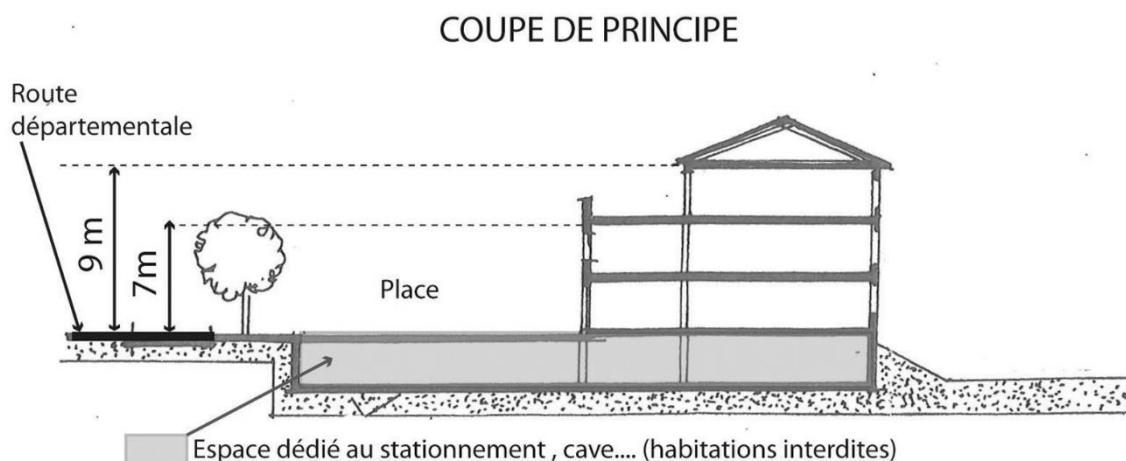
- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

■ Hauteur absolue

- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions à destination d'équipement public, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur Uea :

- La hauteur absolue calculée par rapport à la route départementale est limitée à **7 mètres**, et ponctuellement à **9 mètres** dans l'îlot « a » identifié aux documents graphiques (cf. Schéma).



Dans les secteurs Ueb et Uec :

- La hauteur absolue est limitée à **7 mètres** par rapport au terrain naturel.

Article Ue 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

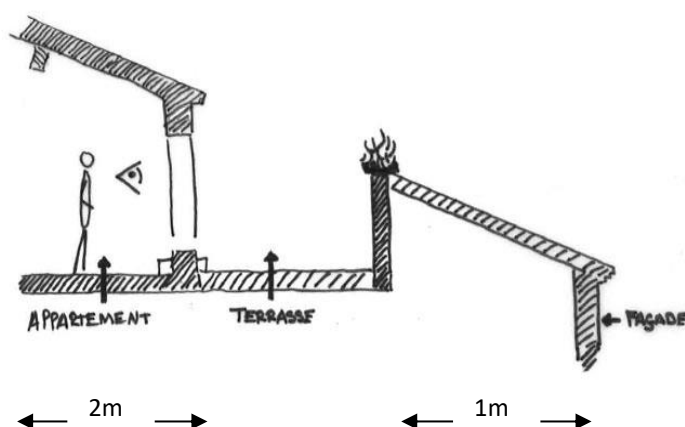
■ Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

■ Dispositions particulières

❖ Toitures

- Dans le cas de toitures à pentes, celle-ci devront être à deux ou quatre pentes, en tuile ronde canal (ou mécanique) de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et teintes variées).
 - Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture.
 - Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Sont autorisées les terrasses incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.



- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

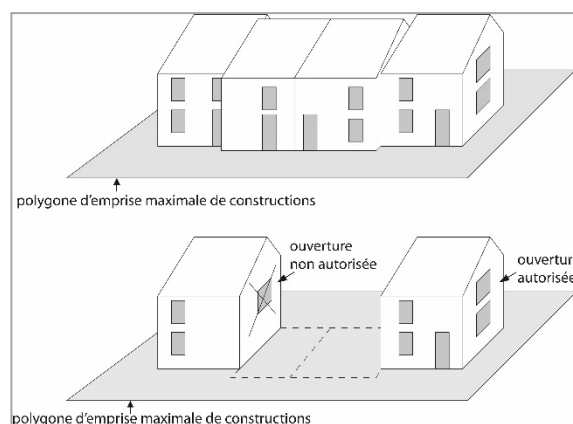
Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Dans le cas de toitures à pentes, l'orientation du faîtage devra correspondre à celui indiqué sur les documents graphiques.

❖ Ouvertures

Dans les secteurs Uea et Ueb :

- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement des constructions à l'intérieur du polygone d'emprise maximale de construction défini aux documents graphiques (*cf. Schéma*).



❖ Couleurs et teintes

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, devra s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition devra se rapprocher des couleurs issues de la palette chromatique du département du Var établie par le CAUE du Var (cf. Extraits).



- Les teintes utilisées devront faire références aux pierres locales. Les teintes de base seront à utiliser dans leurs dégradés clairs à foncés. Les harmonies devront toujours respecter la teinte de base majoritaire qui donne l'ambiance.
- Les encadrements peints ne sont pas obligatoires et ne se justifient que s'ils participent au caractère architectural de la construction. La teinte de l'encadrement sera obtenue par un blanc plus ou moins coloré par la teinte de la façade. Le blanc pur est proscrit.
- Les teintes des volets, serrureries, menuiseries, ouvertures pourront contraster avec la teinte de base de la façade. Les teintes préconisées sont les suivantes : nuanciers de gris, nuanciers de verts, nuanciers de bleus, nuanciers de rouges.

❖ Façades

⊙ Revêtements

- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
 - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

❖ Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.

- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Dans tous les cas (grillages, haies, murs pleins) les clôtures devront être perméables (transparence hydraulique) afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales.
- Dispositions supplémentaires spécifiques aux zones Ueb et Uec : les murs bahuts d'une hauteur maximale de 60 cm sont autorisés à condition d'être enduits sur les deux faces, et qu'ils soient surmontés de grillages ou de panneaux de type résine / préformés.

❖ *Inscriptions publicitaires*

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

❖ *Antennes paraboliques*

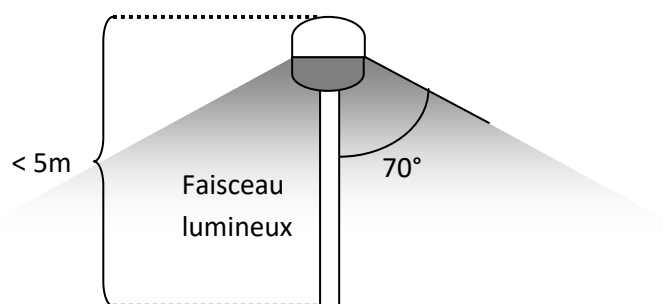
- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

❖ *Éclairages publics*

- Les éclairages publics jugés nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de **5 mètres**.



Article Ue 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

Dans le secteur Uea :

- Les aires de stationnement seront réalisées en R-1.
- Un espace dédié au stationnement des deux roues (vélo, moto, scooters) sera obligatoirement prévu sur le site (en surface ou en souterrain).

Article Ue 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Dans le secteur Uea :

- Les espaces libres de constructions doivent être traités en espaces publics piétons non ouverts à la circulation avec espace récréatif (exemple : placette, boudrome, fontaine, murets, bancs, plantations, pergola, etc.).

Dans le secteur Uec :

- Les espaces non bâtis doivent être constitués d'espaces verts ou plantés, en terre pleine, et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.

Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Article Ue 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.