

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA- CENTRE ANCIEN

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu et composent l'enveloppe générale de l'agglomération, la variété et la richesse des espaces publics. Il est soumis au risque inondation.

Evolution souhaitée

L'équilibre de la diversité des fonctions (services publics ou privés, commerces, artisans, habitat, etc.) est à préserver.

L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, circulation, stationnement, places publiques, etc.) doit être possible sans altérer le caractère singulier du village et des édifices anciens.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.
- les installations classées soumises à autorisation
- le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les terrains de camping.
- les terrains de caravanage.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.
- les installations classées soumises à déclaration compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

ARTICLE UA.3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

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 envisagés. Un refus peut également être opposé 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 la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Incendie :

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Assainissement

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies de façon regroupée, fixées de préférence sous les corniches ou les débords de toiture en minimisant chaque fois que possible leur vue depuis la rue. Pour les traversées de rues ou de place, elles seront réalisées en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE UA.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Cependant, il y a possibilité de s'implanter en harmonie avec les façades des constructions existantes situées sur les parcelles voisines existantes à la date de publication du PLU.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment déjà en retrait ou qu'il intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.

En façade sur rue, les clôtures doivent être implantées sur l'alignement.

Canaux et cours d'eau

Voir dispositions générales article 9 du titre I.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative 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 inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des constructions existantes.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA et des constructions voisines sans pouvoir excéder 12 m.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le caractère pittoresque du centre ancien, la qualité architecturale de la plupart des constructions qui le forment, exigent et imposent le respect d'un certain nombre de règles tendant distinctement à conserver les volumes, les formes, et les éléments représentatifs d'une architecture du passé, et à rechercher une parfaite intégration des constructions nouvelles au centre historique. Les teintes des façades correspondront à celles prescrites par l'architecte conseil du CAUE du Var et validées par la commune.

Restauration ou modification d'un immeuble ancien

Sont interdits :

- l'adjonction aux façades d'éléments ou de matériaux disparates susceptibles d'en altérer le caractère
- Les toitures terrasses/tropéziennes
- Les caissons des volets roulants en sailli sur façade
- Les appareils de climatisation et antennes paraboliques sur façades donnant sur voies publiques sauf pour les appareils encastrés.

Constructions neuves

Les constructions nouvelles seront traitées avec simplicité en respectant le souci d'harmonisation avec les maisons anciennes.

Les constructions en bois sont interdites sauf si elles sont enduites.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Volumes** : allongés dans le sens du faîtage.
- **Toiture** : toiture simple, généralement avec deux pentes entre 25 et 35 %. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.
- **Couverture** : tuile ronde en terre cuite de la même teinte que les toitures avoisinantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
- **Souche de cheminées** : elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- **Ouvertures** : verticales (portion 1,5m x 1m minimum), possibilité de lucarne de 1 m de largeur maximum. La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieur à 30%.
- **Organisation de la façade** : symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- **Menuiserie** : bois peint, contrevent à cadre et à lame sans écharpe oblique en Z. Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de couleur pastel.
- **Enduit** : gratté, taloché ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont autorisés les faux appareils, encadrement de baies, chaîne d'angle, dessous de corniche ou de génoise, peints. Leur couleur devra être en harmonie avec la palette de couleur existante dans le village.
- **Balcons** : métal, simple barreudage vertical entre lisses hautes et basses. Ils doivent être identiques à ceux des constructions avoisinantes.
- **Clôtures** : Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être, de préférence, réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Des grilles de dessin simple ou des grillages de teinte grise sur supports métalliques éventuellement doublés d'une haie vive peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la mise en valeur du village. Les clôtures doivent prendre en compte le risque inondation afin de permettre aux crues de s'écouler sans élévation du niveau d'eau. La hauteur totale des clôtures nouvelles est limitée à 1,60 mètre.
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles L.322-3 et L.322-7 du Code Forestier, dont le zonage et les conditions sont définis par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
2. Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de

- haute tige pour 4 places de stationnement.
3. Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.