

CHAPITRE II - ZONE UB - AGGLOMERATION À DENSITE MOYENNE

Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'extension du noyau villageois. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Elle inclut deux sous-secteurs soumis au risque inondation :

- secteur UBa, correspondant à l'extension immédiate du village au Nord.
- secteur UBi, soumis au risque inondation

ARTICLE UB.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.
- 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 UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions

- **en secteur UBi**, 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.
- les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

En secteur UB, toute opération de plus de 1 000 m² surface de plancher devra comporter au minimum 20% de logements locatifs aidés.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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 celles 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, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

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 UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eaux usées : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Eaux pluviales : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

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.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voies

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

En zone UBa

Voies

L'implantation des bâtiments, y compris les constructions à usage d'équipements collectifs, doit s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définis au document graphique.

A défaut de polygones d'implantation, 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.

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.

Canaux et cours d'eau

Voir dispositions générales de l'article 9 du titre I.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 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 inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés à une distance au moins égale à 4 mètres les uns des autres.

En zone UBa :

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

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

En zone UB, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 20%. Les parcelles issues d'une éventuelle division devront respecter ces règles d'emprise au sol.

En zone UBa, l'implantation des bâtiments, y compris les constructions à usage d'équipements collectifs, doit s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définie au document graphique (voir OAP).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

En zone UBa, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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 UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Constructions neuves

Les constructions nouvelles seront traitées avec simplicité en respectant le souci d'harmonisation avec les maisons anciennes. Les constructions pourront être réalisées en bois ou comporter des éléments en bois dans leur façade à condition d'assurer une bonne intégration architecturale et de respecter la palette de teintes prescrites par l'architecte conseil du CAUE du Var et validées par la commune..

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Volumes** : allongés dans le sens du faîtage.
- **Toiture** : deux pentes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essence locales et sous réserve :
 - o que leur surface n'excède pas 25% de la surface totale de la toiture,
 - o qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.
- **Couverture** : tuile ronde « canal » de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- **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** : La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30%.
La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.
Il peut être admis une proportion horizontale dans le cadre de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.
- **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
- **Enduit** : gratté ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierres, fausse brique, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtue ou enduits.
- **Balcons** : les garde-corps seront métalliques, les barreaudages seront droits, montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- **Clôtures** : les clôtures seront soumises à déclaration. Les clôtures seront aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m.
En zone et UBi, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20m au dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue
- **Terrassements** : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs HQE : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et 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.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112-2.

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé la création de 3 places de stationnement minimum par logement, places aménagées sur la propriété. En cas de réalisation d'opérations comprenant plusieurs logements, un nombre adapté de places de stationnement devra être prévu pour les visiteurs, sur des aménagements particuliers de la voirie judicieusement répartis.

La superficie affectée au stationnement pour un logement sur la parcelle ne devra pas dépasser 25 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureau :

Il est exigé la création de 3 places de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

Constructions à usage commercial et artisanal :

Il est exigé la création de 3 places de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

Etablissements publics ou d'intérêt collectif :

Il est exigé la création de 3 places de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Modalités d'application de l'article 12

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Il est exigé dans tous les cas 15 % d'espaces verts de la superficie du terrain.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB.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 UB.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.