

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone UA correspond au cœur villageois et au centre ancien de Sainte-Anastasie sur Issole. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces et d'activités sans nuisances pour le voisinage, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural, paysager et patrimonial.

Cette zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5 § 2 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme, servitude précisant qu'en cas de réalisation d'un programme de plus de cinq logements 20% au moins des constructions devront être à caractère social.

La zone UA comprend un secteur UAi2 qui correspond à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que dans ce secteur les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UA2
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.)

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes isolées

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être liées à une fonction commerciale
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

2.2 – En secteur UAi2, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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 la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès à une voie publique aménagé de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille.

3.2 - Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Une autorisation d'urbanisme 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.

ARTICLE UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées et eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

Les eaux de lavage des piscines sont considérées comme des eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Le cas échéant il pourra être exigé la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement pluvial.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

4.3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade (sous génoise de préférence).

4.4 - Télévision

Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

4.5 - Canaux d'irrigation

Les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

ARTICLE UA 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.

5.2 - Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade et de la rue ;
- pour les reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante ;
- pour les piscines et leurs locaux annexes
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

6.1 - Dans une bande de 20 m de largeur, mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, de préférence d'une limite latérale à l'autre.

6.2 - Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent :

- soit jouxter la limite séparative si la hauteur totale n'excède pas 2,5 m sur cette limite ;
- soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- soit être reconstruits sur emprises préexistantes.

6.3 Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- pour les piscines et leurs locaux annexes
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7.1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

7.2 - Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les reconstructions et extensions de bâtiments sur emprise préexistante.
- pour les piscines et leurs locaux annexes
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 - Emprise au sol des constructions

8.1 - Dans la bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 %.

8.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, ou au-delà de la bande construite, si l'immeuble fait moins de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal.

8.3 - Une emprise au sol différente peut être admise :

- pour les reconstructions de bâtiments sur emprise préexistante
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 9 - Hauteur maximale des constructions

9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

9.2 - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à un mètre près, sans pouvoir excéder 9 mètres de hauteur frontale et en garantissant un bon ordonnancement architectural et urbain.

La hauteur des bâtiments visés à l'article UA6 §6.2 alinéa 1 est limitée à 2,5 m

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

10.1 - 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.

10.2 - Dispositions particulières :

10.2.1 - Les couvertures

a) Pentes :

Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées.

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 30%

Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées sous réserve :

- que la surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture,
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise ou corniche existante.

b) Couvertures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de la même couleur que les tuiles environnantes.

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments existants recouverts de tuiles plates qui peuvent être recouverts de tuiles identiques.

c) Débords avals de la couverture :

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.
Seule la tuile « canal » peut être utilisée pour sa réalisation.

d) Souches :

Elles doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

10.2.2 - Les façades

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, et sont strictement interdits l'emploi à nu non revêtus ou non enduits en parement tous les matériaux tels que par exemple : carreaux de plâtre agglomérés, briques creuses.
- la couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Les climatiseurs doivent être intégrés dans la façade et ne doivent pas être en saillie sur le domaine public et dissimulés derrière une persienne bois peint ou une grille en serrurerie peinte.

Enduits :

Les enduits doivent être réalisés de façon traditionnelle à base de chaux et de sable et présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

La coloration est à obtenir par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'une peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale.

Le décroûtage de façades initialement enduite ou conçues pour recevoir un enduit est interdit.

Divers :

Les descentes d'eaux usées apparentes et les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont à éviter.

Ouvertures :

Dans un souci d'harmonie architecturale et patrimoniale, les volets doivent être préférentiellement en bois persiennés ou pleins (à double lame ou à cadre). Les volets en aluminium, PVC, roulants, à barre et écharpe sont à éviter.

Les menuiseries des fenêtres doivent être préférentiellement réalisées en bois

Les menuiseries et volets sont à peindre dans des couleurs traditionnellement employées dans le centre ancien.

10.3 - Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts avec grilles ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite. En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m.

10.4 – Antennes paraboliques et hertziennes

Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture.

10.5 – 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. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

ARTICLE UA 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

12.1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences locales et dans une perspective d'insertion harmonieuse dans le paysage villageois.

12.2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, d'au moins deux mètres de haut.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé