

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

La zone UB correspond à des quartiers à vocation principale d'habitat pavillonnaire, de densité moyenne.

Elle comporte un secteur UBa situé au contact immédiat du village et où pour des impératifs d'intégration paysagère s'impose une règle de hauteur particulière.

Elle comporte un secteur UBb situé à l'interface entre le quartier de Naples et les espaces résidentiels au sein duquel la densité des constructions est plus faible.

Elle comporte également un secteur UBI2 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 UB 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 UB2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UB2
- 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 UB2

#### *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 UB2.

### **ARTICLE UB 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
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec l'habitat.
- 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 UBi2, 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 UB 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 UB 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. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

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 - Canaux d'irrigation

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

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

5.1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2 - Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises pour les reconstructions ou extensions de bâtiments sur emprise préexistante et 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.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

6.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2 - Toutefois la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- si la hauteur totale de la construction sur cette limite n'excède pas 2,5 m à l'égout du toit et 3,5 m au faîtage ;
- s'il existe déjà une construction sur cette limite ;
- dans le cas de réalisation de constructions jumelées ou en bandes.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UB 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 UB 8 - Emprise au sol des constructions**

8.1 – Dans les secteurs UB, UBa et UBi2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain.

8.2 – Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale du terrain.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UB 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, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres dans la zone UB et 3,5 mètres dans le secteur UBa.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

#### **ARTICLE UB 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 :

Pour les constructions d'inspiration contemporaine, les toitures terrasses sont admises.

Pour les constructions de typologie traditionnelle, les toitures sont à 2 pans. Les toits à 4 pans et les croupes ne peuvent être autorisés que dans le cas de volume important ou d'articulation avec un bâtiment existant. Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans la limite de 20% de la surface de la toiture.

##### 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) Souches :

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

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

#### 10.2.2 - Les façades.

##### a) Revêtement :

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

##### b) Les ouvertures :

Celles-ci doivent être de dimension et proportion harmonieuses.

Les menuiseries et volets doivent être en adéquation avec le bâtiment qui les comporte.

#### 10.3. Les clôtures et murs de soutènement:

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts surmontés de grilles ou de grillages ou des murs en pierre ou en maçonnerie enduite.

En limite séparative, comme sur emprises publiques, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m.

Sur emprise publique, seuls sont autorisés :

- les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur ne peut excéder 1,70 m
- les murs bahuts ou en maçonnerie de 0,40 m maximum surmontés d'une grille ou de grillages et éventuellement doublées intérieurement d'une haie vive d'essence locale.
- Les haies vives d'essences locales pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

#### 10.4. Les piscines

Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète
- d'exclure la couleur blanche pour les dispositifs de sécurité (clôture, bâche.)
- d'interdire les débordement très perceptibles dans le paysage

#### 10.5 – 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.

#### 10.6 – 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 UB 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### 11.1 - Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'**habitation** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- de **bureau ou commerce** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 17 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- d'**hôtellerie** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Pour les nouvelles constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagée une place de stationnement ou de garage par logement.

#### 11.2 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 11.3 - Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation.

### **ARTICLE UB 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. Ils doivent couvrir au moins 40% de l'unité foncière dans les secteurs UB, UBa et UB2i, et au moins 60% dans le secteur UBb.

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

Non règlementé

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

Non règlementé