

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

La zone UE correspond à la zone pavillonnaire de densité moyenne, principalement dévolue à la fonction d'habitat, et insuffisamment équipée car non raccordée au réseau public d'assainissement mais bénéficiant pour le reste d'un bon niveau de desserte viaire via les chemins communaux.

Présentant une morphologie urbaine caractéristique des zones d'extensions urbaines pavillonnaires en tissus périurbains (habitat individuel aéré, jardins, espaces d'agrément, etc) , la zone UE a été le « réceptacle » de l'essentiel de la croissance urbaine des dernières décennies.

Au regard de ses caractéristiques (tissu urbain aéré d'habitat pavillonnaire inapte à une forte densification), de ses potentialités (potentialités d'intensification pavillonnaire) et de ses contraintes (liées notamment au mode d'assainissement individuel), la commune opte sur cette zone pour une densification modérée. Pour autant, et afin d'éviter toute surdensification préjudiciable, le présent règlement édicte un corps de règles visant à encadrer ce processus de densification modérée.

La zone UE comporte un secteur UEi2 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 UE 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, à usage artisanal, à usage de commerce, à usage d'entrepôt
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.)

#### *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 Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

#### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE2.

### **ARTICLE UE 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, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à la condition de se limiter à une seule construction à usage d'habitation par unité foncière et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de coefficient d'espace libre telles que définies par le présent règlement

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- les piscines sur des terrains supportant une habitation et à la condition que soit prévu un dispositif de traitement des eaux de filtration
- le stationnement des caravanes sur des terrains supportant une habitation
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

2.2 – En secteur UEi2, 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 UE 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 voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès à sens unique.

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

#### 3.2 - Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées sans être toutefois inférieures à 4 m de plate-forme. Une largeur inférieure à 4m n'est tolérée que dans le cas de rétrécissements ponctuels de voies de dessertes.

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 UE 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 :

En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et aux filières d'assainissement préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

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.

Les installations d'assainissement doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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).

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

5.1 – Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2- Des implantations différentes des 5.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- 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.

5.3 – Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.

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

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Cette règle s'applique 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.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, pour les bâtiments annexes aux habitations, et pour les piscines.

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

Non réglementé

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

8.1 – L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique 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.

8.2 – Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 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 des constructions ne peut excéder 4 mètres. Une hauteur de 7 mètres est autorisée sur un maximum de 30% de l'emprise au sol des constructions.

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 UE 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 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.

###### 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.

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.

10.2.3 – Les matériaux

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

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.

#### 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.

#### 10.7 – Les productions d'énergies renouvelables : capteurs solaires thermiques et photovoltaïques et microéolien.

L'installation de ce type d'équipements ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné, non nuisant pour le voisinage, prévoyant toutes les mesures techniques, paysagères et esthétiques permettant leur intégration maximale dans le contexte architectural urbain et naturel.

Afin de limiter leur impact visuel, ils seront :

- implantés de manière à être le moins visible depuis les voies publiques ou les vues en surplomb ;
- regroupés et masqués ou intégrés dans les éléments bâtis ne privilégiant pas les positions dominantes ou la seule qualité technique ;
- traités de façon harmonieuse avec l'ensemble de la construction pour le caractère naturel du site.

Toute installation sera tenue à la réalisation de mesures architecturales ou paysagères d'insertion, ou compensatoires (masques, encoffrements, écrans végétaux) s'il n'y satisfait.

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

Il doit être aménagé pour les constructions à usage :

- d'habitat : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE UE 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 toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 70% de l'unité foncière.

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

12.3 - La réalisation de plantation d'arbres d'essences locales doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire.

12.4 - Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

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

Non règlementé

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

Non règlementé