



COMMUNE DU PRADET

DEPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIEE : SITE DE LA CARAVELLE

REGLEMENT

PLU approuvé le :

21 décembre 2011

PLU mis à jour le :

Le 12 Juillet 2012

Le 16 Avril 2013



SOMMAIRE

CHAPITRE III - ZONE UC	2
ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	2
ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	3
Article UC3 - ACCES ET VOIRIE	3
Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	3
Alimentation en eau potable.....	3
Assainissement	4
Eaux usées	4
Eaux pluviales	4
Défense incendie	4
Réseaux électriques et téléphoniques.....	4
ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	4
ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	5
ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	5
ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	6
Définition de la hauteur	6
Hauteur.....	6
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	6
Dispositions particulières:.....	7
ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT	7
Principes généraux.....	7
Nombre d'emplacement.....	7
ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	8
ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	8



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE UC

Il s'agit d'une zone mixte à dominante résidentielle constituée d'habitat individuel et de petits collectifs.

La zone UC comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UCa, correspondant au quartier de Bellevue où la hauteur est limitée pour limiter l'impact paysager des futures constructions,
- un secteur UCb, correspondant à l'îlot « Coopérative – Ganzin », au Forum, et à l'îlot de la Caravelle, où le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés afin de permettre la densification du secteur.

La zone UC est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.



ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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 indispensables 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 nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 40% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du code de la Construction et de l'habitat,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Tout nouvel accès sur la RD559 est interdit.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques



suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque construction, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée du bâtiment et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UCb, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :



A l'intérieur du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1^{er} Avril 1977 et matérialisé en application du Code de la Route :

- 5m de l'alignement ou de toute limite s'y substituant de la RD559 piste cyclable comprise,
- 5m de l'alignement de la RD86 et de la voie périphérique (Avenue Le Léap) piste cyclable comprise,
- 5m de l'alignement de la RD2086,
- 4m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

A l'extérieur du périmètre d'agglomération déterminé par l'arrêté municipal du 1^{er} Avril 1977 et matérialisé en application du Code de la Route :

- 35m de l'axe de la RD559 pour les constructions à usage d'habitation, piste cyclable comprise
- 25m de l'axe de la RD559 pour les constructions à un autre usage qu'habitation, piste cyclable comprise
- 5m de l'alignement de la RD86 et de la voie périphérique (Avenue Le Léap) piste cyclable comprise
- 4m de l'alignement des autres voies publiques ou privées

6.2. **Dans le secteur UCb**, les futures constructions devront s'implanter harmonieusement avec l'environnement bâti.

6.3. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m du terrain naturel qui doivent toutefois respecter un recul minimal de 2m,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver la marge de recul existante.

ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adosent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la marge de recul existante,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2m.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur

Hauteur

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder **9m**.

Dans le secteur **UCa**, la hauteur ne peut excéder **7m**.

Dans le secteur **UCb**, elle ne peut pas excéder **12m**, sauf sur le secteur UCb de La Caravelle où elle est limitée à **9m**.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Le long des voies, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,80 m de haut surmonté d'une grille, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.



En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,80 surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- soit d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive,
- soit d'un mur plein. Celui-ci doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal.

Dispositions particulières:

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement devront être réalisées en priorité en sous-sol ou intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas réalisés en sous sol, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- Le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Nombre d'emplacement

Pour les constructions à usage d'habitations :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerces et artisanat :

Une place pour 40m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.



Des locaux ou aires de stationnement pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. **En dehors du secteur UCb**, les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être traitées et plantées. Elles doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation et 20% dans les autres cas.

13.2. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (à raison de 1 pour 1). En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

13.3. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

13.4. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est limité à 0,40 à l'exception **du secteur UCb où il n'est pas réglementé**

Le COS n'est pas applicable pour les équipements publics.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables, et ou logements sociaux.

