

COMMUNE DU PRADET
DEPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME
DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU
POUR LA CRÉATION D'UN PÔLE CULTUREL

RÈGLEMENT
(ZONE UA)

Elaboration du PLU approuvée le 21/12/2011	4
Mise à jour du PLU le 12/07/2012, le 12/07/2013, le 15/09/2014	
Modification du PLU approuvée le 26/05/2014	
Révision simplifiée du PLU approuvée le 26/05/2014	
Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU approuvée le	



SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	11
CHAPITRE III - ZONE UC.....	18
CHAPITRE IV - ZONE UD.....	25
CHAPITRE VI - ZONE UG.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	42
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	56
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	60
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N.....	60
ANNEXES.....	71

La mise en compatibilité du règlement du PLU ne concerne que la zone UA : le règlement des autres zones est inchangé.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Elle correspond au centre aggloméré du « village ». Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal. Les constructions y sont édifiées en ordre continu dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

Elle comprend un secteur UAa réservé à des équipements d'intérêt collectif (pôle culturel...). Les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques définissent l'emprise constructible.

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

ARTICLE UA1 - 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 UA2,
- 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 UA2,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans le secteur UAa sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA2.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans la zone UA excepté le secteur UAa, 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 nuisance incompatible avec l'habitat,
- les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 50% 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.

2.2. Dans le secteur UAa, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction de bâtiments ou d'ouvrages enterrés autorisés ci-dessus.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - 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.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

ARTICLE UA4 - 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 leur évacuation 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 UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA excepté le secteur UAa :

6.1. Sauf disposition contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. D'une manière générale, les saillies de balcon ne pourront dépasser d'1m le mur des façades.

6.2. L'implantation en retrait de l'alignement pourra être admise :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'un projet architectural significatif.

Dans le secteur UAa :

6.3. Les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques.

Pour les polygones numérotés "1", l'implantation des bâtiments existants doit être conservée. L'implantation à l'alignement du boulevard Jean Jaurès doit être maintenue.

Pour le polygone numéro "2", le bâtiment doit s'implanter à l'alignement de la traverse des Ecoles.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UA excepté le secteur UAa :

7.1. Dans la bande de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur tous ses niveaux.

7.2. Au-delà de la bande de 15m les constructions pourront s'implanter :

- 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'adossent 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 4m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1. et du 7.2 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 0,60 m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2 m.

Dans le secteur UAa :

7.4. Les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques.

Pour les polygones numérotés "1", l'implantation des bâtiments existants doit être conservée.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UA excepté le secteur UAa :

8.1. Non réglementé.

Dans le secteur UAa :

8.2. Les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques.

En dehors des polygones d'implantation ne sont autorisés que les aménagements légers, structures légères (préau, auvent...) et abris pour éléments techniques (poubelles, pompe à chaleur...).

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA excepté le secteur UAa :

9.1. Non réglementé.

Dans le secteur UAa :

9.2. L'emprise maximale des bâtiments est définie par les polygones d'implantation figurés sur les documents graphiques.

En dehors des polygones d'implantation ne sont autorisés que les aménagements légers, structures légères (préau, auvent...) et abris pour éléments techniques (poubelles, pompe à chaleur...).

ARTICLE UA10 - 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.

Hauteur

Dans la zone UA excepté le secteur UAa :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans le secteur UAa :

La hauteur des constructions :

- ne doit pas être modifiée pour les bâtiments existants dans les polygones d'implantation numéro "1" ;
- ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant contigu dans le polygone d'implantation numéro "2" ;
- 11 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère et 12,5 mètres au faîtage dans le polygone d'implantation numéro "3".

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES 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 à 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.

Dans la zone UA excepté le secteur UAa :

Couvertures

Pentes

La couverture doit être à 2 pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions anciennes avoisinantes.

A l'angle de 2 voies, une toiture à 3 pentes pourrait être admise dont le 3ème pan est côté voie. En bordure de la RD 559, le faîtage sera parallèle à la voie.

Tout débord ou saillie de toiture doit être constitué par une corniche ou une génoise. Toutefois, certaines terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuile (terrasses « tropéziennes ») peuvent être autorisées.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de la même couleur que celles des tuiles des couvertures voisines. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments nécessaires à capter l'énergie solaire et des verrières, à condition de ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.

Les toitures terrasses sont autorisées si le parti architectural, par son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables.

Souches

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment.

Aspect des façades et revêtements

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

En bordure de la RD 559, les façades doivent être sans décrochement, ni balcon, ni loggia et présenter des ouvertures de proportions verticales avec des linteaux droits.

Matériaux

Les extensions et les constructions annexes non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser aux dites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires.

Enduits

Les enduits doivent être exécutés de façon traditionnelle et composés d'un mélange de chaux et de sable. Le fini doit être un frotassé fin.

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 hauteur maximum éventuellement surmonté d'une grille. La clôture sera doublée d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite séparative, les murs de clôtures seront constitués, soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 2m, soit d'un grillage ou grille de 2m doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 2m maximum de haut. Il doit être enduit dans le même coloris que le corps du bâtiment principal. Son enduit devra être frotassé fin.

Dispositions particulières

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

Dans le secteur UAa :

Les travaux réalisés sur les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés sur les documents graphiques doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures ;

Les installations techniques doivent être traitées de manière à ne pas altérer leur qualité patrimoniale, la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatibles avec leur caractère est proscrite.

Les espaces libres situés aux abords immédiats des bâtiments doivent recevoir un traitement de qualité, approprié à leurs caractéristiques architecturales.

Couvertures

Dans les polygones numérotés "1", les couvertures des bâtiments d'intérêt patrimonial doivent être conservés ou restaurés à l'identique.

Dans le polygone numéroté "2", la couverture du bâtiment sera cohérente avec celle du bâtiment contigu.

Tout débord ou saillie de toiture doit être constitué par une corniche ou une génoise.

Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments nécessaires à capter l'énergie solaire et des verrières, à condition de ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en mêmes matériaux que le reste du bâtiment.

Dans le polygone numéroté "3", d'autres conceptions de couverture sont admises si le parti architectural, par son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables.

Aspect des façades et revêtements

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Les extensions et les constructions annexes non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser aux dites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires.

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial à conserver, les enduits doivent être exécutés de façon traditionnelle, le fini doit être frotté fin.

Pour les autres bâtiments, d'autres conceptions de façade sont admises si le parti architectural, par son innovation, sa qualité et son intégration dans le bâti existant le justifie et si la construction remplit des critères de performance énergétique ou comporte des équipements de production d'énergies renouvelables.

Clôtures

Les clôtures à l'alignement seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté d'une grille, l'ensemble (mur + grille) ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

En limite séparative, les murs de clôtures seront constitués, soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 2m, soit d'un grillage ou grille de 2m doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 2m maximum de haut.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Dans la zone UA excepté le secteur UAa :

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'emplacements :

Pour les constructions à usage d'habitation : Deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau : Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerce et d'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.

Dans le secteur UAa : Non réglementé.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans la zone UA excepté le secteur UAa :

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

Dans le secteur UAa :

Les arbres à protéger identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés. Leur coupe ou abattage est interdit sauf pour raison majeure de sécurité ou sanitaire, à condition d'être remplacé par des plantations équivalentes.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet