



**COMMUNE DE DRAP
(DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU
GROUPE SCOLAIRE DE LA FORMIGA**

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du

ETABLI PAR : YOANN MAILLART - URBANISTE GEOGRAPHE
12 PASSAGE DU LIDO - LES DOGES BAT F
06 800 CAGNES-SUR-MER

PRESCRIT LE : 27 MAI 2002

PROJET ARRETE LE : 3 MAI 2012

ENQUETE PUBLIQUE DU : 27/08/2012 AU 27/09/2012

APPROBATION LE : 29/11/2012

MONSIEUR LE MAIRE :

MODIFICATIONS	MISE EN COMPATIBILITE	MISE A JOUR
Modification n°1: 21/01/2014	DP n°1 Gr. scolaire Formiga :	Mise à jour n°1 : le 30 mai 2013
Modification n°2 : 19/12/2013		

CHAPITRE II : ZONE UB

Elle concerne des zones denses et comprend trois secteurs :

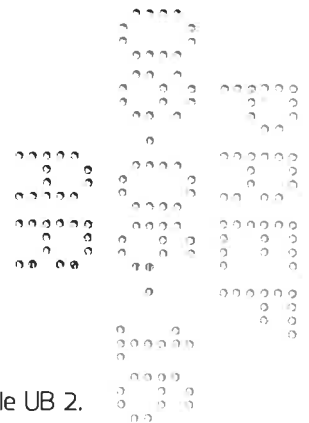
- UBa correspondant aux zones d'habitat dense du centre-ville,
- UBb pour le quartier de la Condamine, correspondant à l'ancienne Z.A.C, composé de deux sous-secteurs UBb1 et UBb2 de hauteurs différentes,
- UBe correspondant au groupe scolaire de la Formiga.

Le secteur UBa comprend un périmètre d'études édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB 2.



1.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article UB 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

En application de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme, dans le secteur UBa, pour tout projet de construction supérieur à 500 m² de surface de plancher à vocation de logements, il sera exigé qu'un minimum de 35% de cette surface de plancher soit affectée à des logements locatifs conventionnés.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant la libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant à la fois l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales et la limitation des débits à évacuer.

De plus, dans les zones bleues du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain soumises aux risques de glissement, reptation, effondrement, affaissement et ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit à l'exception de l'irrigation contrôlée des cultures. Toutefois dans ces zones, ces épandages sont autorisés à condition que tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) soient évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté. En outre, pour les zones soumises au risque de ravinement, cet exutoire doit être non érodable.

3 - Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou à une distance au moins égale à

- 3 mètres dans les secteur UBa et UBb,
- 4 mètres en secteur UBe.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur UBb, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur, ou en retrait. Dans ce même secteur, les constructions seront implantées à une distance minimale de la digue de 3 mètres à compter de la crête, côté rivière, de la digue.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites aboutissant aux voies ou à une distance au moins égale à 3 mètres et à 4 mètres en secteur UBe.

Toutefois dans le secteur UBb, les bâtiments peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

2 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance des limites de fonds de parcelles au moins égale à 4 mètres.

3 - Dispositions communes aux § 1 et 2

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les secteurs UBa et UBb.

L'emprise au sol des constructions en secteur UBe ne pourra excéder 1 260m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder :

- 12 mètres dans les secteurs UBa et UBe,
- 16 mètres dans le sous-secteur UBb1.
- 13 mètres dans le sous-secteur UBb2.

Toutefois dans le secteur UBa la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau de la voie publique jusqu'à l'égout du toit, lorsque :

- le terrain naturel est situé en contre-bas d'un mètre minimum de la voie publique qui le borde.

Et que

- la différence altimétrique entre la voie et le terrain naturel s'observe sur une longueur égale à 50% au minimum de la limite de propriété longeant la voie publique.

Dans ce cas précis, la hauteur frontale (ou différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égout du toit le plus élevé), ne pourra excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale autorisée en UBa.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, une hauteur supérieure de 3 mètres est admise. La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'architecture contemporaine est autorisée.

1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

2 - Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis le sol jusqu'à l'égout du toit jusqu'à une hauteur de 9 mètres, à l'exception des façades des constructions à usage d'équipement public qui pourront présenter plusieurs aplombs.

Elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

3 - Les ouvertures :

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Lors de la construction ou la rénovation de bâtiments publics, les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

Les baies devront être obturées par des volets. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront en bois de préférence, exceptionnellement en PVC.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou deux pentes (gouttereau sur rue), trois pentes maximum pour les bâtiments publics.

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment (de couvert et de courant) est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

Les structures métalliques pourront être utilisées en couverture sur les bâtiments publics.

Les toitures terrassées sont autorisées.

5 - Les superstructures

Les cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) et les superstructures non techniques sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur.

6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entourés de végétaux.

8 - Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans la composition architecturale.

9 - Les compteurs EDF - GDF - EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

10 - Les gouttières

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

11 - Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les brises vues sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues »), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement, et 1 place deux-roues par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de vente,
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place pour 20 m² de surface de plancher,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe,
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour huit personnes pouvant être accueillies,
- pour les établissements hospitaliers et sanitaires, une place de stationnement pour trois lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage de la commune doivent être préservés sur le terrain. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés ou remplacés par une essence identique.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Tout arbre situé à moins de trois mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Dans les espaces plantés ou oliveraies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques, toute construction est interdite. Seuls des accès pourront être réalisés, sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Les alignements d'arbres figurant au plan de zonage n°3B sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage d'équipements scolaires.

Dans le secteur UBe il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.