



COMMUNE DE DRAP

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1

RÈGLEMENT

Etabli par CPNU - Octobre 2013
54 rue Rossini - 06000 Nice

PROJET ARRÊTÉ LE : 3 MAI 2012	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2012
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 27/08/12 AU 27/09/12	
APPROBATION LE : 29/11/2012	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES À JOUR :
	Mise à jour N°1 le 30 mai 2013

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Drap (Alpes-Maritimes).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Sont et demeurent applicables au territoire communal sans que cette liste soit limitative :

- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme,
- le règlement sanitaire départemental,
- les articles L.111-9 et L.111-10 du code de l'Urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L.130-1 à L.130-6 du code de l'Urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- les articles L.421-1 à L.421-8 du code de l'Urbanisme (champ d'application communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables),
- la loi d'orientation de la Ville du 3 juillet 1991.

2. S'ajoutent aux règles édictées par le présent règlement :

- les servitudes d'utilité publique, reportées en annexe,
- la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- la Loi SRU du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001,
- la directive territoriale d'aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et son décret d'application du 9 juin 2004,
- la loi n° 2005 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement,
- les engagements portés au travers les Lois « Grenelle I et II », la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi n° 201-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, ainsi que les textes réglementaires qui en sont issus.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques n° 3A et 3B.

3.1 - Zones urbaines : les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II. Elles sont au nombre de **6 7** :

- la zone UA,
- la zone UB avec deux secteurs UBa et UBB, ce dernier comprenant deux sous-secteurs UBb1et UBb2,
- la zone UC,
- la zone UD avec trois secteurs UDa, UDb et UDC, le secteur Uda étant composé de deux sous-secteurs Uda1 et Uda2,
- la zone UE avec quatre secteurs UEa, UEb, UEp et UEs, le secteur UEs étant composé de deux sous-secteurs UEs1 et UEs2,
- **la zone UM avec trois secteurs UM1, UM2 et UM3,**
- la zone UZ.

3.2 - Zones à urbaniser ou zones IIAU auxquelles s'applique les dispositions du titre III.

3.3 - Zone agricole ou zone A à laquelle s'applique les dispositions du titre IV.

3.4 - Zone naturelle ou zone N à laquelle s'applique les dispositions du titre V. Elles sont au nombre de deux : la zone naturelle N avec un secteur NI, et la zone d'extraction de matériaux Nc.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au plan local d'urbanisme sont autorisés dans la mesure où selon l'expression de la jurisprudence, ils ont pour but de rendre le bâtiment plus conforme au plan local d'urbanisme, ou sont neutres par rapport audit plan local d'urbanisme.

S'ils aggravent la non-conformité du bâtiment existant par rapport aux règles définies par le règlement du plan local d'urbanisme, ils sont interdits.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Les dispositions de l'arrêté interministériel du 3 juin 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, ne sont pas applicables sur la commune de Drap (arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 27 décembre 1999).

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES

6.1 - Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Drap est situé dans une classe de sismicité 4, telle que définie par le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

En conséquence, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

6.2 - Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain

Les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain relevant du plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 1999 sont mentionnées aux annexes n° 6.2.3.A et 6.2.3.C du dossier de P.L.U.

6.3 - Plan de prévention des risques naturels d'inondation

Les zones soumises à des risques d'inondation relevant du plan de prévention des risques naturels d'inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 1999 sont mentionnées aux annexes n° 6.2.3.B et 6.2.3.D du dossier de P.L.U.

ARTICLE 7 - PROTECTION DES VALLONS ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

7.1 – Ouvrages hydrauliques

Les canaux et autres ouvrages hydrauliques doivent être entretenus et préservés de toute urbanisation nouvelle.

Sont autorisés sur ces ouvrages les travaux d'entretien et de gestion usuels; les travaux, installations et équipements d'intérêt général compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'altèrent qu'un minimum le caractère patrimonial de ces ouvrages.

7.2 – Vallons

Sont autorisés sur les vallons :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau,
- les travaux, installations et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbation pour l'environnement naturel immédiat du cours d'eau.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de l'axe des vallons.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

A l'exclusion des constructions concernées par un emplacement réservé et des constructions situées en zone de risque fort, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone et qu'il est détruit par un sinistre et constitue une ruine, il peut être reconstruit dans un volume et une emprise au sol au plus identique à son état initial.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UM

Ce secteur à plan masse comprend trois secteurs UM1, UM2 et UM3 de hauteurs et de densités différentes.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

En secteur UM 1 :

- les constructions à usage de logements,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'artisanat,
- 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 et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2,

En secteurs UM 2 et UM 3 :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'artisanat, hormis celles visées à l'article UM2,
- 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 et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.

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

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

En secteur UM 2 :

- les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'elles disposent d'une vitrine commerciale et que la surface destinée à accueillir du public soit au moins deux fois égale à celle ayant pour vocation la production, le stockage, la préparation ou la maintenance,
- les constructions à usage d'activités (commerciales, services...) devront représenter une surface de plancher au moins égale à 40 % de la surface de plancher totale.

Dans tous les secteurs :

- 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.

ARTICLE UM 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.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

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.

Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les saillies de balcons, des auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

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

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les saillies tels que les balcons, les auvents et les escaliers extérieurs, etc pourront se développer au-delà des implantations des bâtiments prévues au plan de masse.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise défini au plan de masse.

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

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise figurant au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Les bâtiments hormis les saillies, des balcons, auvents et des escaliers extérieurs doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter hors des polygones d'emprise définis au plan de masse.

ARTICLE UM 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 la hauteur figurant au plan de zonage dans les polygones d'emprise.

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 des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UM 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 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, ou bien en PVC ou aluminium.

4 - Les toitures

Les couvertures seront en tuiles canales ou romanes en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Elles seront à une ou plusieurs pentes (gouttereau sur rue).

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 terrasses 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 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 UM 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. 80% des places doivent être intégrés à la construction ou réalisés en sous-sol.

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération et à son environnement.

Cependant, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement et 1 place deux roues pour 5 logements.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de maison de retraite, résidence sénior une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de vente,

ARTICLE UM 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.

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.