

Département du Var

Commune d'



Esparron

P

lan

L

ocal

U

rbanisme

d'

PLU approuvé par DCM du 28 août 2017

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU approuvée par DCM
du 23 novembre 2017

Modification du PLU prescrite par DCM du 15 octobre 2018

Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 12 décembre 2019

Zone **Ud**

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « Ud » représente la délimitation d'une zone dédiée aux activités économiques (ancienne cave coopérative).

Dans cette zone « Ud » seule la restauration et la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée. »

ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction est interdite.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de matériaux.

ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- La restauration et la réhabilitation des bâtiments existants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- Le changement de destinations des locaux existants.
- Dans l'enveloppe du bâtiment existant sont autorisés 200 m² de surfaces de planchers à destination d'habitation.

ARTICLE Ud 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme 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 envisagées.

ARTICLE Ud 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

Rappel : le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

a) EAUX USEES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.

b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est autorisée
 - La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée : Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
 - Soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - Soit enterrées
 - Dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc.... doivent être réalisés en souterrains, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés.

ARTICLE Ud 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise :
 - dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions doit respecter l'enveloppe du bâtiment existant.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Seule est autorisée une extension de **10%** l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et à condition :
 - Que l'extension soit réalisée depuis la façade sud ;
 - Que l'extension ne concerne pas les façades donnant sur la RD 561.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser la hauteur des bâtiments existants.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions existantes doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) IMPLANTATION DES BATIMENTS

- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle.

b) CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les murs pleins sont interdits.
- Elles seront composées soit de barreaudages verticaux droits, soit de treillis.
- Elles pourront être posées sur un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,40 mètre.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.

c) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage

d) 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.

ARTICLE Ud 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ud 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Ud 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

ARTICLE Ud 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE Ud 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.