

PLU prescrit le : 17 juillet 2014
PLU arrêté le : 24 mars 2016
PLU approuvé le : 21 décembre 2016
Modification N°1 du PLU approuvée le :

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. NOTICE DE PRESENTATION



PLU Beaucaire



Sommaire

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
1. L'OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 1AUB	5
1.1. RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR.....	5
1.2. PRESENTATION DU PROJET.....	7
1.2.1. Le projet de Salle de spectacles et de congrès.....	7
1.2.2. Principales caractéristiques du site de projet.....	10
1.2.3. Le renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de la Salle de spectacles et de congrès	12
.....	12
1.3. INCIDENCES SUR LE ZONAGE.....	16
1.4. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT.....	18
2. L'ADAPTATION DES REGLES DU PLU AU PROJET DE RESIDENCE SENIORS.....	34
2.1. PRESENTATION DU PROJET.....	34
2.2. INCIDENCES SUR LE ZONAGE.....	37
2.3. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT.....	39
2.3.1. Le règlement de la zone UB.....	39
2.3.2. La correction d'une erreur matérielle au chapitre 8	54
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR LE BILAN DES SURFACES.....	56



Préambule

La commune de Beaucaire est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2016.

Au regard de l'évolution des projets communaux la commune souhaite aujourd'hui faire évoluer son document d'urbanisme sur les points suivants :

1/ La commune souhaite tout d'abord procéder à **l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1Aub** relative à l'ancienne friche SNCF située sur les quais du canal du Rhône à Sète. En effet, suite à l'acquisition des terrains concernés, la Ville souhaite autoriser la réalisation d'équipements publics sur le site, et notamment d'une Salle de spectacles et de congrès, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur ce point, la modification a pour objet de définir un zonage et un règlement adaptés à ces projets en :

- Créant un secteur UCb principalement destiné à la création d'équipements collectifs sur l'ensemble du site de projet ;
- Définissant un règlement du secteur UCb cohérent avec les besoins des équipements attendus.

2/ Par ailleurs, la commune souhaite également **ajuster son règlement écrit et graphique afin de mieux adapter les règles du PLU à un projet de résidence seniors** sur le secteur Sud Canal, notamment concernant les règles de stationnement.

Pour ce faire, il convient d'engager une modification du PLU.

La procédure de modification est codifiée à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Et à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



Contrairement à la révision générale ou allégée du PLU, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après Enquête Publique.

Le dossier de modification comprend :

- la présente notice de présentation ;
- le plan de zonage modifié ;
- le règlement modifié.

Le présent dossier sera soumis à enquête publique. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.



1. L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1AUB

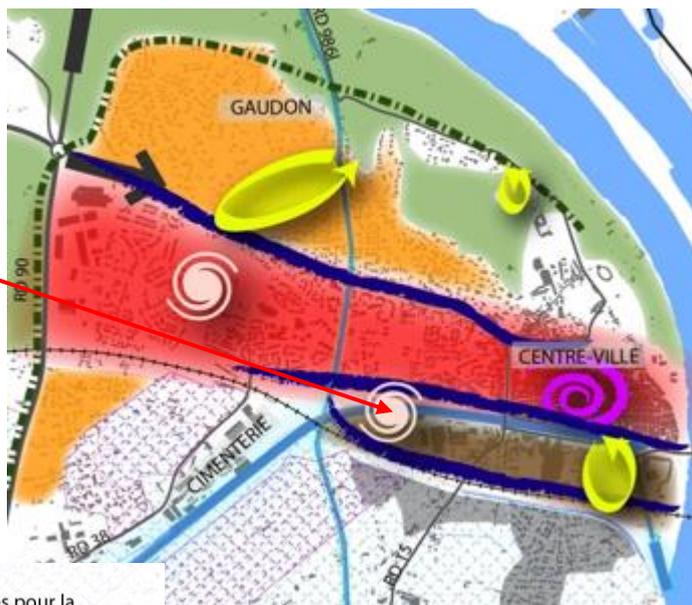
1.1. Rappel des dispositions du PLU en vigueur

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD du PLU approuvé en décembre 2016), la commune de Beaucaire affirme sa volonté de développer l'offre en équipements collectifs de la ville. L'orientation 4 « Engager le renouvellement de la ville » comprend un objectif 1.3 qui détaille les objectifs de la commune en la matière.

Le site de la friche SNCF, situé sur les quais du canal du Rhône à Sète, au sud du centre-ville, est identifié comme un espace privilégié de développement des équipements.

Extrait du PADD

Site de projet



BEAUCAIRE, ENTRE RENOUVELLEMENT ET DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DES CONTRAINTES D'INONDATION ET D'ENVIRONNEMENT

- Dessiner une limite franche à l'urbanisation
- Axes urbains forts à valoriser
- Secteur d'urbanité forte / mixité fonctionnelle / offre de logements diversifiée / intensité urbaine
- Poursuivre le développement pavillonnaire de la zone
- Espaces mutables des abords des quais à court, moyen et long terme
- Espaces à mobiliser à horizon des 10 prochaines années en particulier pour la production de logements

- Espaces mobilisables pour la production de logements ou d'équipements
- Inciter au réinvestissement des logements vacants en centre ancien, soit pour leur réhabilitation, soit pour leur requalification en locaux d'activités (bureaux, commerces)

BEAUCAIRE, UN DEVELOPPEMENT CONSCIENT DES RISQUES ET NUISANCES

- Limiter la vulnérabilité de l'urbanisation existante en zone à risque
- Zones soumises à un aléa fort ou modéré
- Considérer le risque industriel lié à la cimenterie



Extrait du PADD

OBJECTIF 1.3 : CONFORTER LE POLE D'EQUIPEMENT DE LA COMMUNE

Afin de garantir aux habitants et futurs habitants, une qualité du quotidien, la ville de Beaucaire devra continuer le développement de son offre en équipements publics.

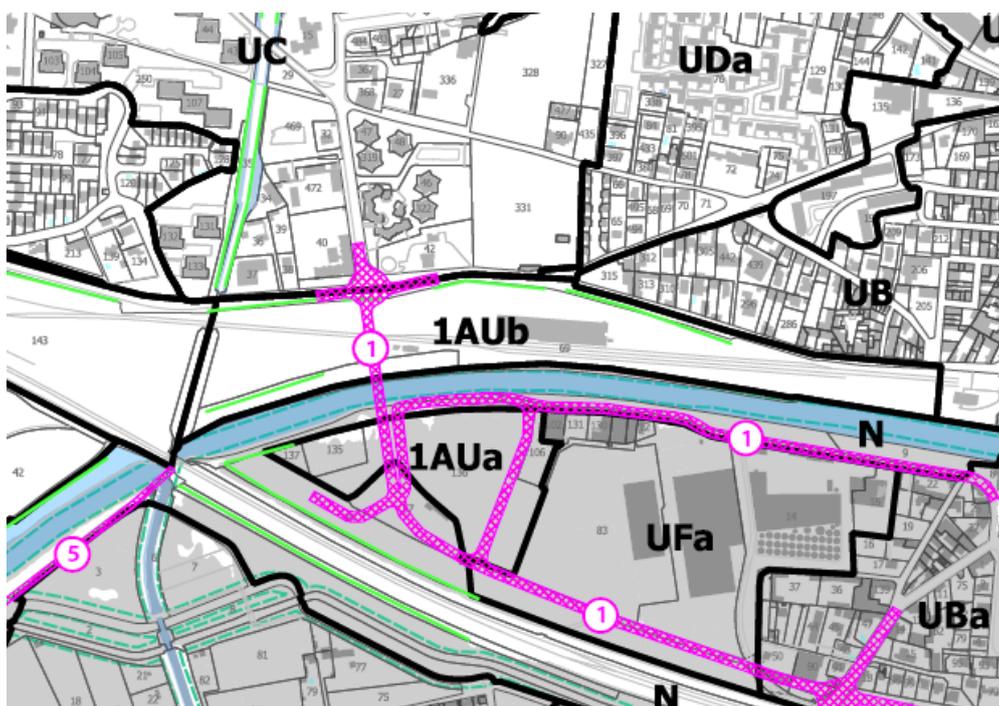
L'un des principaux enjeux est l'accès à l'éducation. En ce sens, Beaucaire présente un niveau d'équipement actuellement suffisant, qu'il faudra développer au fur et à mesure de la croissance démographique. Cela pourra se matérialiser par le renforcement des équipements scolaires communaux et la construction d'un lycée à obtenir de la région.

Les équipements socio-culturels, sportifs ou administratifs doivent également être adaptés à la demande. La commune se veut volontaire dans le développement de l'offre culturelle comme l'atteste le projet de réalisation d'un centre des congrès.

Les actions à mettre en œuvre :

- Permettre le renforcement des équipements scolaires pour l'accueil d'élèves supplémentaires ;
- Obtenir de la région la construction d'un lycée ;
- Conforter le pôle culturel avec la réalisation d'un centre des congrès
- Valoriser notamment le site de l'ancienne friche SNCF pour le développement futur de cette offre en équipements

Extrait du zonage du PLU en vigueur : la zone 1AUB



Le site de projet est classé en zone d'urbanisation future dite « fermée » 1Aub au PLU approuvé en décembre 2016. En effet, il s'agissait à cette date d'anciens terrains aménagés, propriété de la SNCF, présentant un enjeu de reconversion à plus long terme. Ils constituent le principal potentiel de mutation au sein du tissu urbain de la ville de Beaucaire. Le site est identifié à vocation principale d'équipements compte tenu de son positionnement stratégique. La desserte en réseaux de la zone apparaissait insuffisante pour envisager une urbanisation à court terme.

1.2. Présentation du projet

La commune, aujourd'hui propriétaire des terrains concernés, souhaite autoriser un projet de Salle de spectacle et de congrès accompagné d'espaces de stationnement mutualisables, sur la partie Est de la zone 1Aub.

1.2.1. Le projet de Salle de spectacles et de congrès

(Source : CAEP Ingénierie/ SAS ARTEC 64/ BP Programmation)

Afin de répondre aux besoins identifiés au niveau associatif et culturel, la commune de Beaucaire souhaite permettre la création d'un équipement public répondant à 3 objectifs :

- Mettre à disposition de la population un lieu permettant d'accueillir un large public lors de manifestations locales et/ ou privées (réunions associatives, soirées dansantes, etc.) ;
- Développer l'offre culturelle et de loisir dans le cadre d'une salle de spectacles adaptée à une programmation diversifiée : danse, théâtre, concerts, expositions, accueil de scolaires... ;
- Renforcer l'attractivité du territoire en permettant la tenue d'évènements d'envergure locale, départementale, voire nationale : séminaires d'entreprises, meeting, congrès... Sur ce point, la proximité de la future gare TGV Nîmes-Pont du Gard, située sur la commune de Manduel et dont l'ouverture est prévue en décembre 2019, située à moins de 10 minutes, représente un atout indéniable.

Le site destiné à l'accueil de la future Salle de spectacles et de congrès ainsi qu'à la création d'un parking public est composé des parcelles AM 142 en partie, AM 144, AM 146 et AM 3.



Localisation du site destiné à l'accueil de la future Salle de spectacles et des congrès



Le site se trouvant à proximité immédiate du centre-ville, il est idéalement desservi. Sa superficie d'environ 4 ha (dont 1,8 ha, spécifiquement destinés au projet de Salle de spectacles et de congrès) permet d'envisager la création d'un bâtiment de plein pied, le rendant facilement accessible aux usagers, présentant une meilleure qualité d'usage, et permettant de limiter les coûts de fonctionnement.

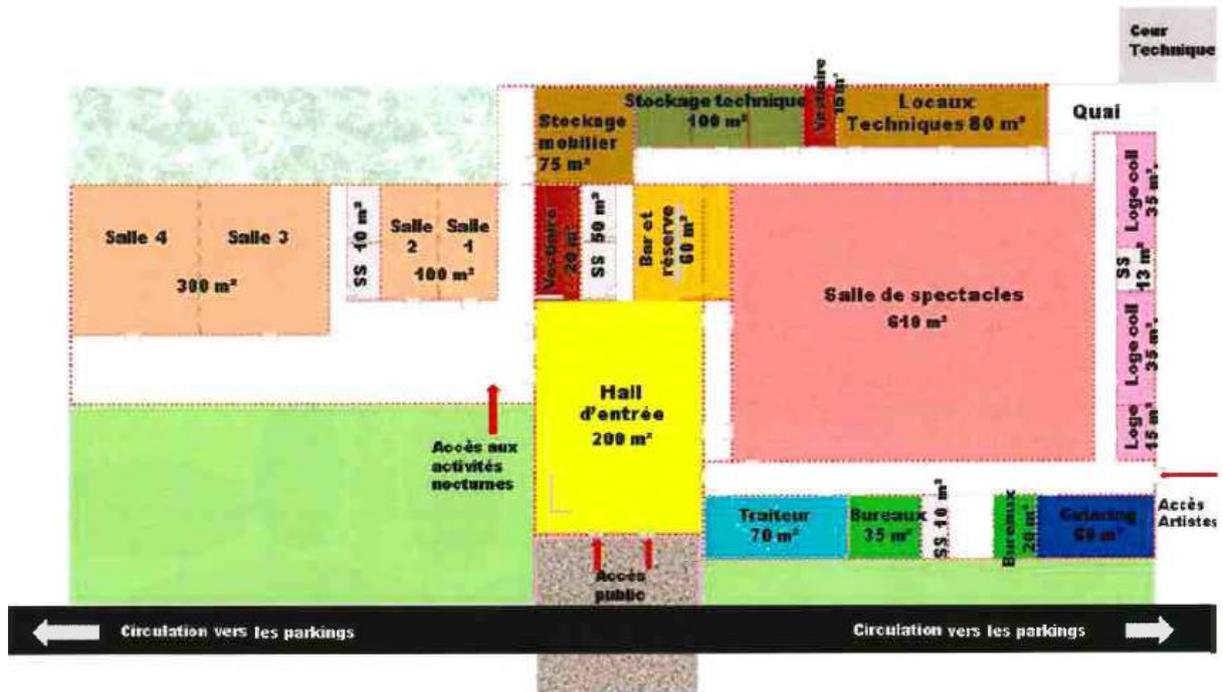
Le projet comprend :

- des locaux d'accueil (hall, billetterie, vestiaire, bar, sanitaires)
- des salles de spectacles et de réunions ;
- des espaces secondaires (type loges, espace catering, sanitaires collectifs...)
- des espaces de service (bureaux, locaux techniques, stockage, vestiaires...)
- un espace traiteur ;
- un aménagement des espaces extérieurs : parvis, espaces verts, parkings (véhicules automobiles/ 2 roues/ autocars), quai de déchargement.

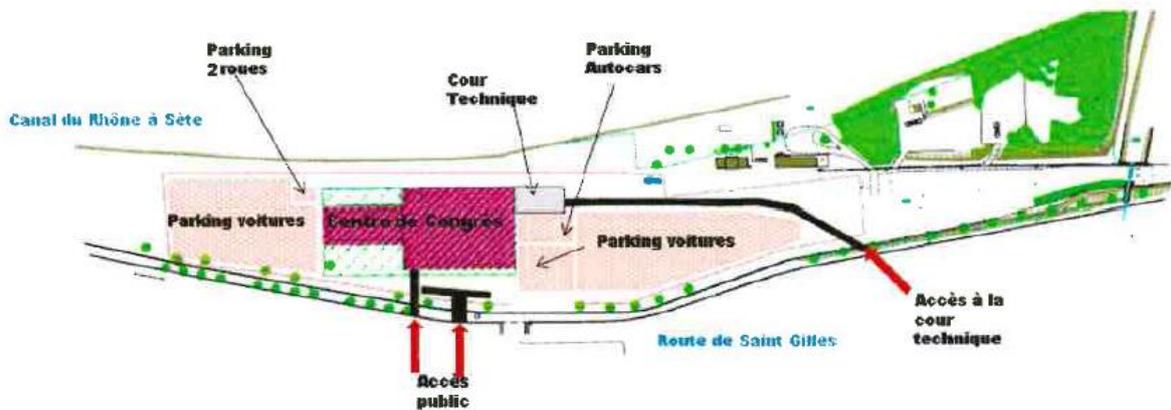
La surface utile approximative de l'équipement est de l'ordre de 2650 m².



Schéma d'organisation indicatif des différents espaces

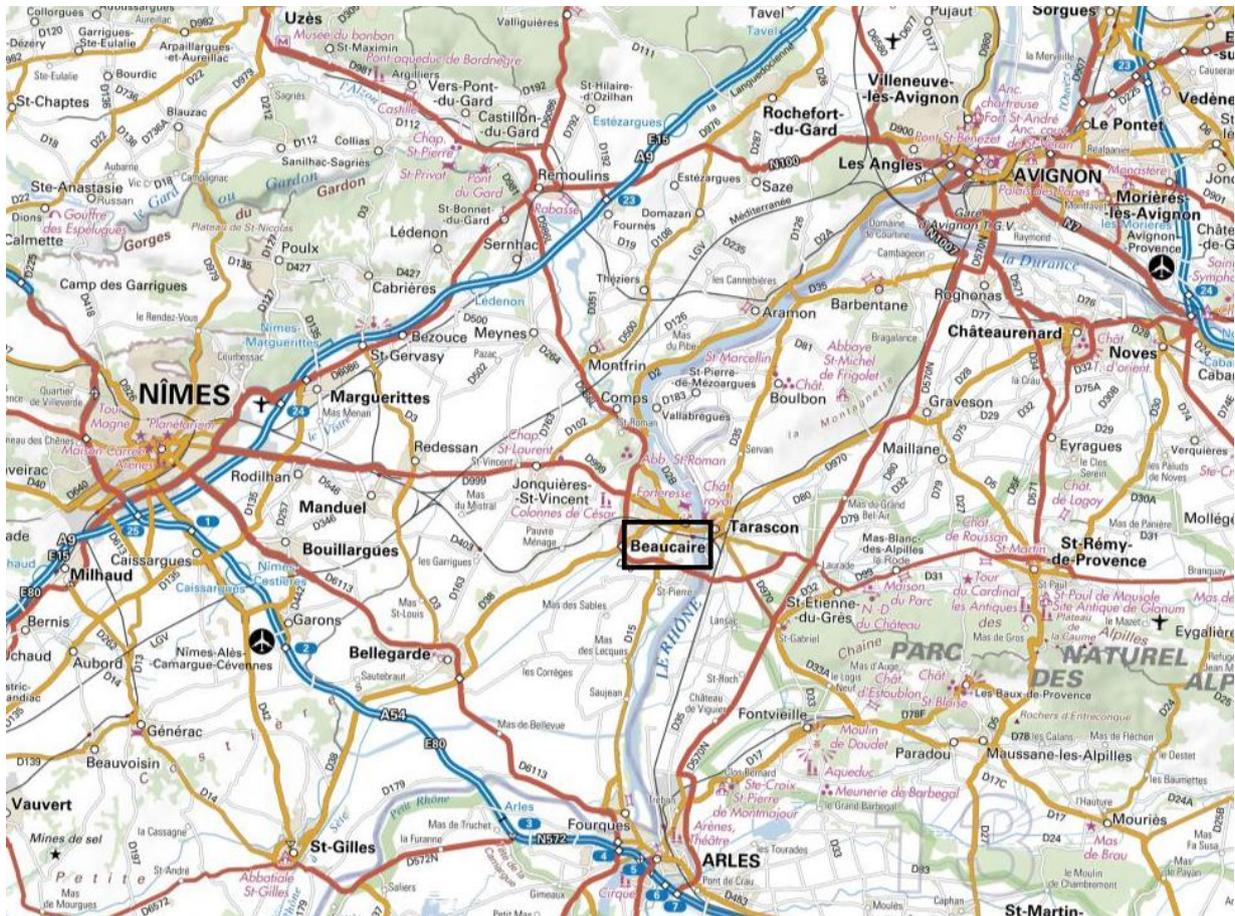


Scénario d'implantations des bâtiments dans le site



1.2.2. Principales caractéristiques du site de projet

La ville de Beaucaire, avec environ 15 800 habitants, se situe dans le département du Gard, région Occitanie. Elle est au centre d'un triangle formé par Nîmes à l'ouest, Avignon au nord-est et Arles au sud. En face, se trouve la ville de Tarascon, dans les Bouches-du-Rhône.



Beaucaire se trouve sur la rive droite du Rhône, à l'une des deux extrémités du canal du Rhône à Sète. C'est en bordure de ce canal, que se trouve le site destiné à accueillir le projet.

Localisation indicative du site de projet



De par sa localisation à proximité immédiate du centre-ville de Beaucaire, le site de projet est facilement accessible. L'accès au site de projet s'effectuera par le Nord, à proximité de l'entrée sud du cimetière de Beaucaire, depuis la Route de Saint-Gilles offrant un accès multimodal :

- Route aménagée de trottoirs jusqu'au centre-ville de Beaucaire ;
- Route présentant une piste cyclable allant du cimetière vers les habitations localisées au sud de la commune (quartier Garrigues Planes) ;
- Route présentant un arrêt de bus localisé à proximité du site de projet.

Vue depuis la Route de Saint-Gilles (source : Google maps)



Ainsi, situé à proximité du centre-ville et en bord de canal, le site de projet présente un positionnement stratégique pour le développement d'un équipement structurant.

Le site de projet est déjà artificialisé : il s'agit d'une friche SNCF qui présente plusieurs bâtiments et espaces bitumés. Le plus important bâtiment se situe au centre de la parcelle principale. Il s'agit d'un hangar qui servait comme halle de marchandises (2 760 m²). Les bâtiments présents actuellement sur le site sont tous voués à la démolition.

Une dépollution préalable du site sera également réalisée.

Extrait de l'orthophotographie – Zoom sur le site de projet (source : google maps)



1.2.3. Le renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de la Salle de spectacles et de congrès

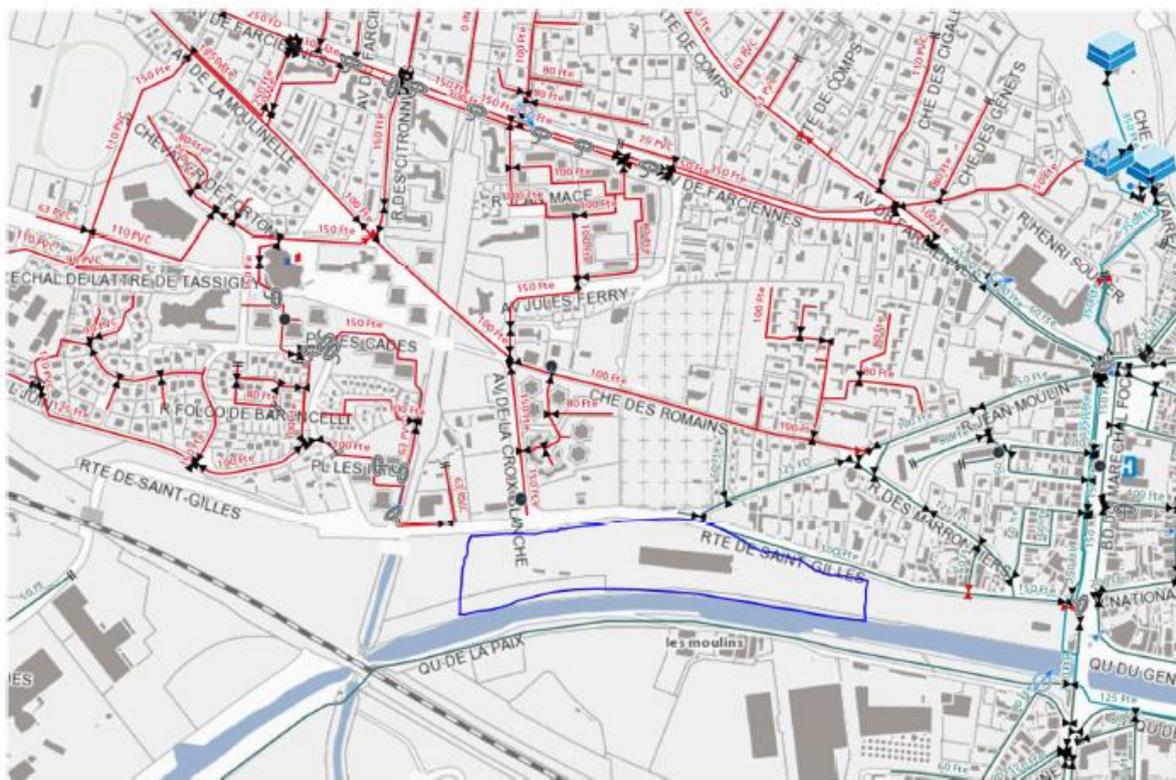
Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1AUb, la desserte en réseaux de la zone doit être renforcée afin de disposer d'une desserte cohérente avec les besoins de la future Salle de spectacles et de congrès.

La commune a engagé les études relatives à l'analyse des besoins du projet afin de pouvoir engager les travaux nécessaires dans les meilleurs délais.



Concernant le réseau d'eau potable :

Le réseau se trouve à proximité immédiate du site du projet. Deux secteurs d'eau potable se trouvent le long de la route de Saint Gilles (en rouge et vert sur la carte ci-dessous).



Source : Véolia

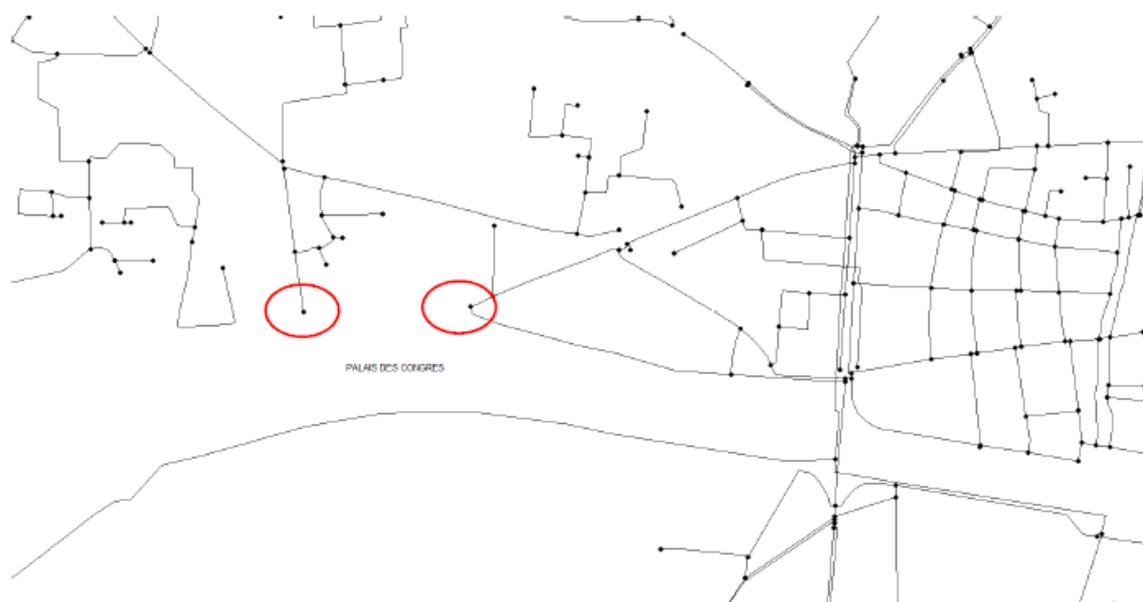
 Site de projet

L'étude réalisée par Véolia en avril 2019 conclue que :

- Aucun redimensionnement n'est nécessaire, si le service incendie est répartie entre le réseau Rouge et le réseau Vert : 4 poteaux incendies permettant d'assurer un débit de 240 m³/h pendant 2h sous une pression dynamique minimale de 1 bar ;



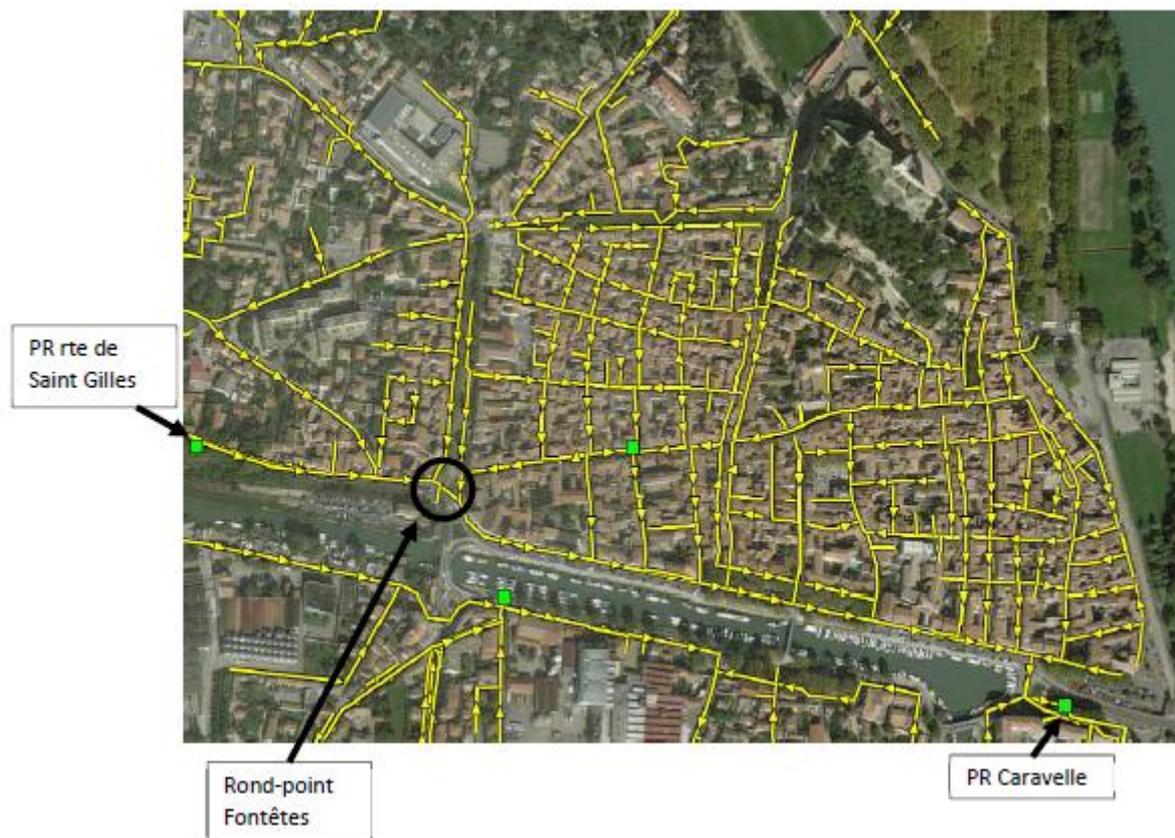
Les demandes sont appliquées équitablement ($120\text{m}^3/\text{h}$ chacun) aux nœuds N542 et N206, entourés en rouge.



- Pour mettre en place cette configuration, il apparaît toutefois nécessaire de prévoir le renouvellement de la canalisation en 100 Fte sur le Route de Saint Gilles ainsi qu'un maillage (vanne fermée) entre les réseaux rouges et verts afin de sécuriser l'alimentation du Palais des Congrès.

Concernant le réseau d'eaux usées :

Etat des lieux du réseau à proximité du site de projet :



Source : Véolia

L'étude Véolia réalisée en avril 2019 met en avant les problématiques suivantes :

Actuellement, le réseau en aval du PR de la route de Saint Gilles présente plusieurs problèmes qui sont à l'origine de saturation et de débordement du réseau sur la route de Saint Gilles par temps de pluie. Pour avoir un fonctionnement optimal et être en capacité de recevoir des effluents supplémentaires, un renouvellement du réseau est à prévoir sur le quai du Général de Gaulle et au niveau du rond-point des Fontêtes.

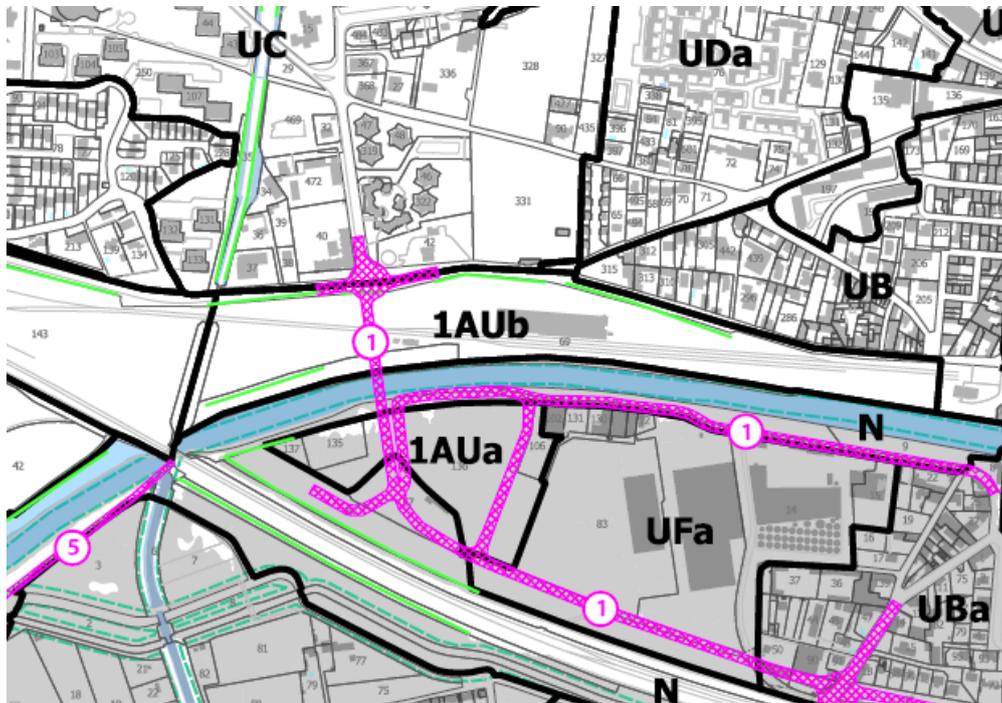
Ce renouvellement du réseau doit permettre de limiter au maximum les contres pentes et de supprimer les rétrécissements du réseau qui génèrent des étranglements et de forts problèmes d'écoulements.

Le renouvellement du réseau doit être réalisé à partir de l'exutoire du PR route de Saint Gilles jusqu'au rond-point des Fontêtes en diamètre 400 et du rond-point des Fontêtes au bout du quai Général de Gaulle en diamètre 60.

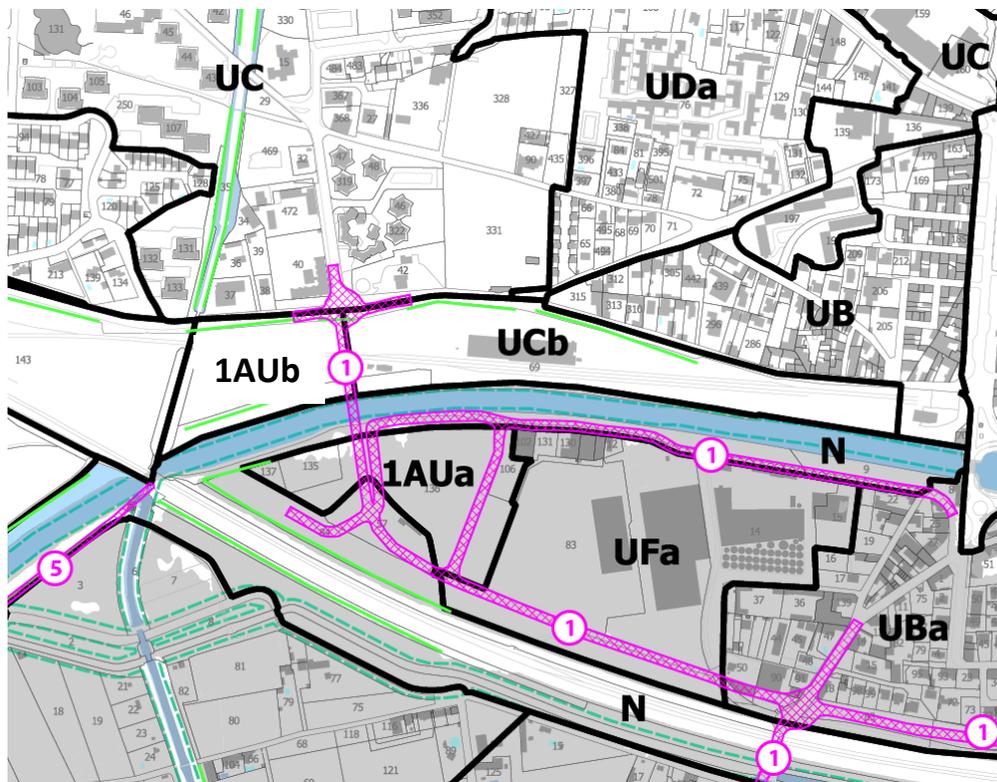


1.3. Incidences sur le zonage

Avant : extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Après : extrait du plan de zonage modifié



La partie Est de la zone 1Aub, comprise entre l'emplacement réservé N°1 (destiné à la création d'un boulevard de contournement) et le centre-ville est destinée à accueillir le projet de Salle de spectacles et de congrès ainsi que les espaces de stationnement qui lui sont associés et qui pourront être mutualisés afin de répondre aux besoins en stationnement destinés à la fréquentation du centre-ville. Dans un second temps, la commune envisage d'optimiser le site afin d'y implanter d'autres équipements communaux complémentaires (cuisines centrales, maison médicale, etc...) dont les besoins restent à préciser, auxquels pourront être associés quelques commerces et activités de service.

Les travaux de renforcement des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif seront lancés par la commune préalablement à la réalisation du centre congrès et le réseau d'électricité sera également renforcé en conséquence afin d'assurer une desserte de l'ensemble de cette zone cohérente avec les besoins du projet à implanter.

Compte tenu de sa localisation au sein du tissu urbain et d'une desserte en réseaux projetée suffisante à la réalisation du projet, la zone est ainsi reclassée en zone urbaine UCb à vocation principale d'équipements collectif (parcelles AM 144, AM 146 et AM3). Un règlement spécifique est défini pour ce secteur. Il est présenté dans le chapitre 2 – *Modifications apportées au règlement*, de la présente notice.



1.4. Incidences sur le règlement

En cohérence avec la définition d'une zone UCb au plan de zonage, sur le secteur destiné à accueillir la future Salle de spectacles et de congrès, un règlement adapté doit être mis en place pour ce nouveau secteur.

Celui-ci est défini afin d'affirmer la vocation d'équipements et de services de la zone. Les règles d'implantation et de hauteur sont volontairement souples, afin de permettre une optimisation du foncier à vocation d'équipements. Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont rédigées afin d'assurer une intégration des futures constructions dans leur environnement tout en permettant les partis-pris architecturaux modernes, adaptés notamment à un équipement emblématique tel que la future Salle de spectacles et de congrès.

<i>Rédaction du PLU en vigueur</i>	<i>Rédaction du PLU modifié</i> En rouge : éléments ajoutés
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	
<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UC correspond à une zone à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.</p> <p>Une partie de la zone Uc est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site dit « Sud Farciennes ».</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UCa à vocation d'équipements, réservé aux équipements spécifiques que sont le cimetière, la déchetterie et le centre de secours. - un secteur UCe2 concerné par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves <p>Une partie de la zone UC est concernée par un risque inondation. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du</p>	<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UC correspond à une zone à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.</p> <p>Une partie de la zone Uc est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site dit « Sud Farciennes ».</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UCa à vocation d'équipements, réservé aux équipements spécifiques que sont le cimetière, la déchetterie et le centre de secours. - un secteur UCb principalement destiné à la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif situé au sud du centre-ville - un secteur UCe2 concerné par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves

<p>zonage réglementaire du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2012.</p>	<p>Une partie de la zone UC est concernée par un risque inondation. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2012.</p>
<p>ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	
<p><u>En zone UC (hors secteur UCa) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les installations classées au titre de la protection de l'environnement 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. - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, <p><u>En secteur UCa :</u> Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UC2</p>	<p><u>En zone UC et secteur UCb (hors secteur UCa) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les installations classées au titre de la protection de l'environnement 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. - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, <p><u>De plus, en secteur UCb : sont interdites les constructions destinées à l'artisanat.</u></p> <p><u>En secteur UCa :</u> Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UC2</p>
<p>ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	
<p>2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p>	<p>2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p>

En zone UC (hors secteur UCa) :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
 - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

La zone UC est également concernée par une Servitude de Mixité Sociale définie en application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme et doit respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement sur le secteur concerné.

En secteur UCa :

- les constructions et installations liées et nécessaires au cimetière et à son fonctionnement, y compris les constructions destinées au commerce, sous réserve de concerner une activité funéraire
- les constructions et installations liées et nécessaires à la déchetterie et à son fonctionnement
- les constructions et installations liées et nécessaires au centre d'incendie et de secours y compris les constructions à usage d'habitation permettant l'hébergement du personnel du centre.

De plus en secteur UCe2 : L'urbanisation est également conditionnée au respect des dispositions du rapport hydrogéologique du 30/09/2014 du Puit des Arves figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) et de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique des périmètres de protection

En zone UC et secteur UCb (hors secteur UCa) :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
 - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

La zone UC est également concernée par une Servitude de Mixité Sociale définie en application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme et doit respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement sur le secteur concerné.

En secteur UCa :

- les constructions et installations liées et nécessaires au cimetière et à son fonctionnement, y compris les constructions destinées au commerce, sous réserve de concerner une activité funéraire
- les constructions et installations liées et nécessaires à la déchetterie et à son fonctionnement
- les constructions et installations liées et nécessaires au centre d'incendie et de secours y compris les constructions à usage d'habitation permettant l'hébergement du personnel du centre.

De plus en secteur UCe2 : L'urbanisation est également conditionnée au respect des dispositions du rapport hydrogéologique du 30/09/2014 du Puit des Arves figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) et de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique des périmètres de

<p>du captage d'alimentation en eau potable et des travaux de clotûre du 17 octobre 1986 (pièce 6.2.b du dossier de PLU).</p> <p>2.2. De plus, sur le site Sud Farciennes, concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions de l'OAP.</p> <p>2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6</p> <p>Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.</p> <p>2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7</p> <p>Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.</p>	<p>protection du captage d'alimentation en eau potable et des travaux de clotûre du 17 octobre 1986 (pièce 6.2.b du dossier de PLU).</p> <p>2.2. De plus, sur le site Sud Farciennes, concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions de l'OAP.</p> <p>2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6</p> <p>Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.</p> <p>2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7</p> <p>Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.</p>
<p>ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	
<p>Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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 envisagés. Un refus peut également être opposé 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</p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés

<p>et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Toute création de nouvel accès sur une voie départementale est interdite.</p>	
<p>ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p>	
<p>4.1 - Eau</p> <p>A l'exception de la zone UCa, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>4.2 - Assainissement</p> <p>a) <u>Eaux usées</u></p> <p>A l'exception du secteur UCa, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.</p> <p>L'évacuation des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement est tolérée, sous réserve de l'avis des services techniques. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, l'évacuation des eaux de piscines pourra se faire par infiltration dans le sol de la propriété sans qu'elle constitue une aggravation de l'écoulement des eaux sur les fonds voisins.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de piscines, dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.</p> <p><u>En secteur Uca</u>, en l'absence du réseau public d'assainissement, toute</p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>

<p>construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.</p> <p>b) <u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.</p> <p>En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.</p> <p>4.3 - Réseaux divers</p> <p>Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.</p>	
<p>ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p>	
<p><i>La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.</i></p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques : Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal : de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD999 et de l'axe de RD 90</p> <p>6.2. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des constructions existantes sur les voies suivantes : - Rue Lech Walesa - Avenue de l'Ecluse - Quai de la liberté - Avenue de Farciennes</p> <p>6.3. Uniquement pour le Quai de la Paix et le Cours Sadi Carnot les bâtiments doivent être implantés à l'alignement. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes : a) lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ; b) Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 1m ; c) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ; d) à partir du 4° niveau au-dessus du sol : dans cette hypothèse le retrait devra concerner la totalité de ce niveau.</p> <p>6.4 Dans les autres cas, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.</p>	<p>6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques : Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal : de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD999 et de l'axe de RD 90</p> <p>6.2. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des constructions existantes sur les voies suivantes : - Rue Lech Walesa - Avenue de l'Ecluse - Quai de la liberté - Avenue de Farciennes</p> <p>6.3. Uniquement pour le Quai de la Paix et le Cours Sadi Carnot les bâtiments doivent être implantés à l'alignement. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes : a) lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ; b) Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 1m ; c) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ; d) à partir du 4° niveau au-dessus du sol : dans cette hypothèse le retrait devra concerner la totalité de ce niveau.</p> <p>6.4 En secteur UCb: les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un recul d'1 mètre minimum.</p>

<p>6.5 Les annexes d'une hauteur mesurée à compter du terrain naturel inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) ou 4m au faîtage, pourront être implantées en limite séparative.</p> <p>6.6. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 0.5m à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.</p> <p>6.7. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être autorisées pour des équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6.8 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.</p> <p>De plus, sur le site « Sud Farciennes » concerné par une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.</p>	<p>6.5. Dans les autres cas, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.</p> <p>6.6 Les annexes d'une hauteur mesurée à compter du terrain naturel inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) ou 4m au faîtage, pourront être implantées en limite séparative.</p> <p>6.7. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 0.5m à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.</p> <p>6.8. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être autorisées pour des équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6.9 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.</p> <p>De plus, sur le site « Sud Farciennes » concerné par une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.</p>
<p>ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	
<p>7.1 Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantés soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative ; - soit respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 	<p>7.1 Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantés soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative ; - soit respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

<p>7.2. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2m à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.</p> <p>De plus, sur le site « Sud Farciennes » concerné par une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.</p>	<p>7.2. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2m à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.</p> <p>7.3 En secteur UCb : les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul d'1 mètre minimum.</p> <p>De plus, sur le site « Sud Farciennes » concerné par une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.</p>
<p>ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>
<p>ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.</p> <p>9.2 L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>
<p>ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>10.1 Conditions de mesure</p> <p>Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement Au faîtage : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage, A l'égout : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, En cas de toiture terrasses : la hauteur est mesurée entre tout point des façades du sol naturel au sommet de l'acrotère. Dans la zone, la hauteur fixée au sommet de l'acrotère est la même que celle fixée à l'égout du toit.</p> <p>10.2 Hauteur maximum</p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>

<p>La hauteur maximum ne peut excéder 18m au faîtage ou 16 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. La hauteur des annexes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 3.5 m à l'égout et 4m au faitage. De plus, sur le site « Sud Farciennes » concerné par une OAP, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.</p>	
<p>ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	
<p>11.1. Dispositions générales</p> <p>La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.</p> <p>11.1. Couvertures</p> <p>La pente des toitures, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Ces faîtages seront, cependant, de préférence, parallèles à la rue.</p> <p>11.2. Forme et nature des percements ou baies</p> <p>De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.</p> <p>11.3. Façades</p> <p>Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives, y compris le blanc,</p>	<p>11.1. Dispositions générales</p> <p>La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.</p> <p>11.1. Couvertures</p> <p>La pente des toitures, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Ces faîtages seront, cependant, de préférence, parallèles à la rue.</p> <p>11.2. Forme et nature des percements ou baies</p> <p><u>En zone UC et secteurs Uca et Uce2 (hors secteur UCb) :</u> De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.</p> <p><u>En secteur UCb :</u> La forme et la nature des percements et baies ne sont pas règlementées.</p> <p>11.3. Façades</p>

<p>sont interdites. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.</p> <p>Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.</p> <p>Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.</p> <p>11.4. Traitement des clôtures Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.</p>	<p>Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives, y compris le blanc, sont interdites. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.</p> <p>Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.</p> <p>Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.</p> <p>11.4. Traitement des clôtures Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.</p>
<p>ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.</p> <p>12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement</p> <p><u>12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places</u></p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

1. Habitat : 1 place / 40m² de surface de plancher et avec un minimum de 1 place par logement.

Stationnement visiteurs :

Pour les opérations de plus de 5 logements ou 300m² de surface de plancher, il sera réalisé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

2. Hébergement hôtelier : 1 place/ chambre

3. Bureaux : 1 place/ 30 m² de surface de plancher

4. Commerces : 1 place/ 60 m² de surface de plancher

5. artisanat : 1 place/ 100 m² de surface de plancher

<p>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Normes de stationnement pour les cycles : <p>Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.</p> <p>Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.</p> <p>Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.</p> <p>1. Habitat : 1.5 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation</p> <p>2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation</p>	
<p>ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	
<p>13.1. Dispositions générales Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.</p>	<p>13.1. Dispositions générales Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.</p>

<p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p> <p>Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.</p> <p>Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.</p> <p>13.1. Espaces verts La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 30% de la superficie totale du terrain.</p> <p>13.2. Aires de stationnement Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.</p>	<p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p> <p>Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.</p> <p>Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.</p> <p>13.1. Espaces verts <u>En zone UC et secteurs Uca et Uce2(hors secteur UCb) :</u> La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 30% de la superficie totale du terrain. <u>En secteur UCb :</u> La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 10% de la superficie totale du terrain.</p> <p>13.2. Aires de stationnement Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.</p>
<p>ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p><i>La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.</i></p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>

ARTICLE UC 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé	<i>Dispositions inchangées</i>
ARTICLE UC 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
Non réglementé	<i>Dispositions inchangées</i>

2. L'adaptation des règles du PLU au projet de résidence seniors

2.1. Présentation du projet

A travers la présente procédure de modification, la commune souhaite également **ajuster son règlement écrit et graphique afin de mieux adapter les règles du PLU à un projet de résidence seniors** sur le secteur Sud Canal, notamment concernant les règles de stationnement.

En effet, la commune souhaite autoriser un projet de construction d'une résidence senior, à proximité du centre-ville sur le secteur dit Sud Canal. En l'état, le règlement et le zonage du PLU ne s'opposent pas à la réalisation d'une telle opération, mais ils doivent être ajusté afin de correspondre aux enjeux spécifiques de ce type de projet.

Localisation du secteur Sud Canal (source : google maps)

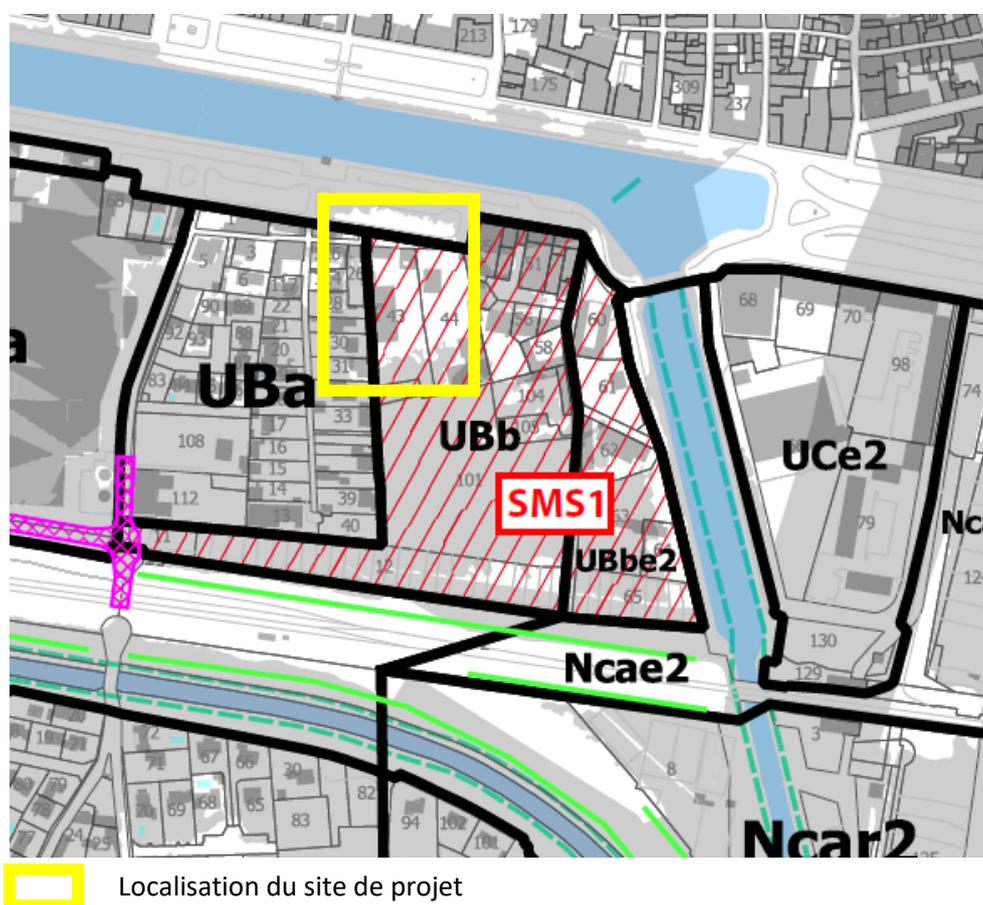


Le projet de résidence seniors envisagé, sera composé d'environ 90 logements de surface moyenne (de l'ordre de 45 m² par logement environ) avec également des services communs tels que :

- Restauration
- Animation / Ateliers divers : couture, internet...
- Services para médicaux (Kiné...)
- Coiffure
- Transports hebdomadaires (Courses, visites culturelles...)

Au PLU en vigueur, le site de projet est situé au Nord-Ouest de la zone UBb. Cette zone correspond au site dit « Sud Canal » et présente des enjeux de renouvellement urbain spécifiques. Son urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de modifier le PLU afin de modifier le zonage du PLU en vigueur et adapter les règles de stationnement sur ce site.



L'adaptation des règles de stationnement au projet de résidence séniors

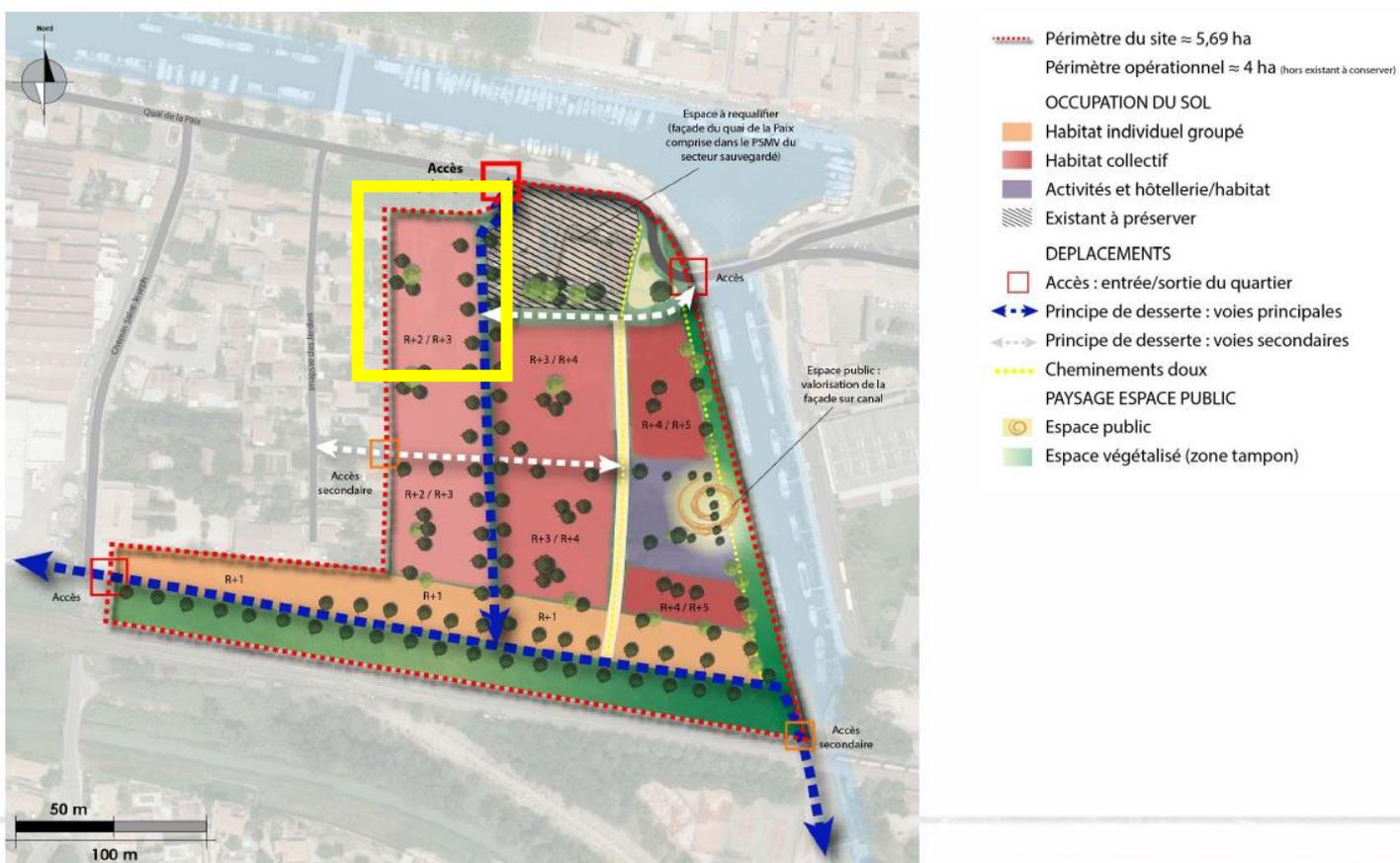
Au PLU en vigueur le site de projet est classé en zone UBb : zone correspondant au site dit « Sud Canal » présentant des enjeux de renouvellement urbain spécifiques. Son urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

L'article UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement du règlement du PLU en vigueur impose en secteur UBb la réalisation d'une place de stationnement / 80 m² de surface de plancher créée pour les constructions à destination d'habitat.

Toutefois, ces obligations de stationnement ne sont pas adaptées au caractère du projet de résidence séniors. En effet, il s'agit d'un projet ciblant un public dont le taux de motorisation est globalement inférieur à celui des ménages familiaux. De plus, localisé à proximité immédiate du centre-ville, des transports collectifs et des services, cette résidence disposera d'une offre de mobilité alternative à la voiture particulière à proximité. Ainsi, les caractéristiques du projet laissent attendre des besoins en stationnement moindre.

Ainsi, la commune a fait le choix de créer un sous-secteur UBbs destiné à la réalisation d'une résidence séniors au sein du site dit « Sud Canal » dont le périmètre correspond à l'emprise nécessaire pour le projet. La création de ce sous-secteur UBbs permet à la commune d'adapter les règles de stationnement de la zone UBb aux caractéristiques du projet.

La création de ce sous-secteur UBbs n'impacte pas l'OAP Sud-Canal. En effet, le principe d'aménagement de l'OAP Sud-Canal prévoit l'aménagement d'habitat collectif en R+2 / R+3 à l'emplacement du projet de résidence séniors. Le projet de résidences séniors est compatible avec les principes d'aménagement de l'OAP.



Localisation du site de projet

La réduction de l'emprise de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) n°1

L'ensemble de la zone UBb/ UBbe2 Sud Canal du PLU en vigueur est concernée par la Servitude de Mixité Sociale n°1 au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Cette servitude prévoit la réalisation d'un minimum de 25% de logements sociaux (locatif et accession) sur une surface de plancher référence de 35 000 m².

La définition d'un sous-secteur dédié au projet de résidence seniors amène à redéfinir le périmètre de la SMS N°1 dans la mesure où la résidence seniors ne comprendra pas de logements sociaux : le périmètre de la SMS n°1 est ainsi réduit afin qu'il n'impacte pas le secteur UBbs relatif au projet de résidence seniors. Toutefois, la production de logements sociaux restera la même que celle initialement prévue au PLU en vigueur. En effet, la production des logements sociaux (locatif et accession) sera assurée sur le reste de la zone UBb/ UBbe2 en totalité.

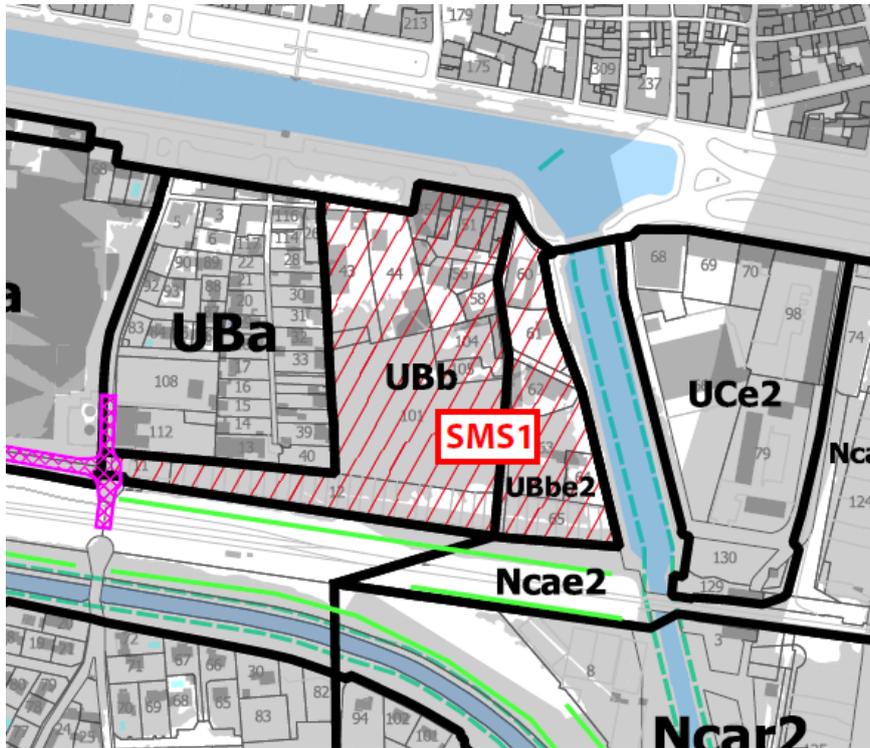
2.2. Incidences sur le zonage

Le projet de résidence seniors impacte le zonage du PLU en vigueur en deux points :

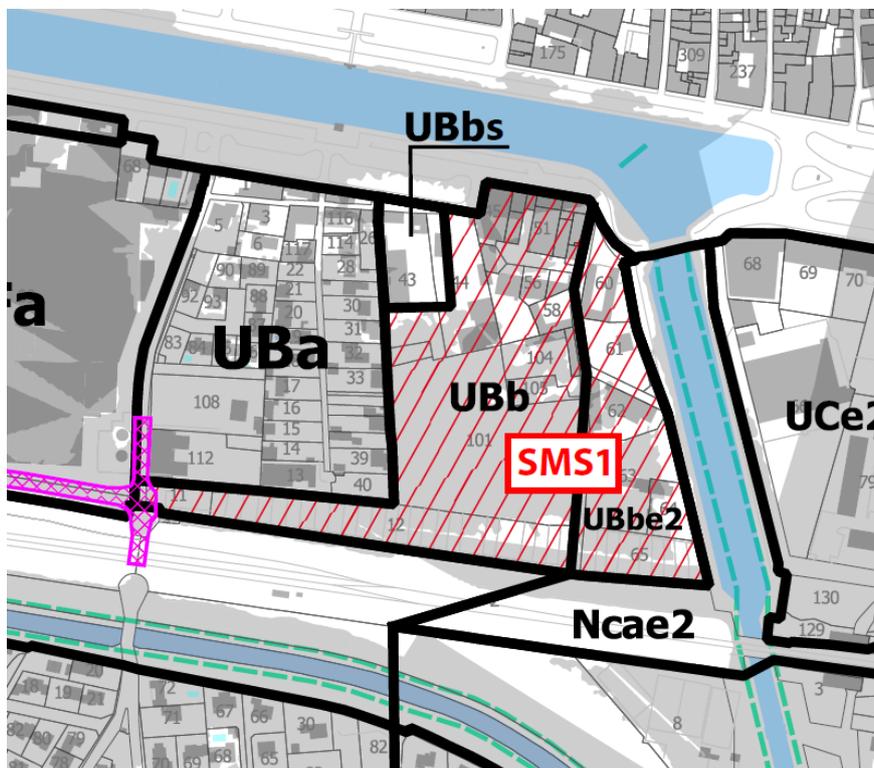
- Création d'un sous-secteur UBbs dont le périmètre correspond à l'emprise nécessaire pour le projet ;
- Réduction du périmètre de la SMS 1. La production de logements sociaux (locatif et accession) est toutefois compensée sur le reste de la zone UBb/ UBbe2, la part de logements sociaux attendue reste inchangée au sein de la SMS N°1 et de l'OAP Sud Canal.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU après modification



2.3. Incidences sur le règlement

2.3.1. Le règlement de la zone UB

<i>Rédaction du PLU en vigueur</i>	<i>Rédaction du PLU modifié</i> En rouge : éléments ajoutés
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	
<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UB correspond à la première couronne d'urbanisation autour du centre ancien. Elle intéresse principalement une typologie de faubourg avec sur certains secteurs une réelle mixité des fonctions urbaines.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UBa qui correspond aux secteurs situés au Sud du canal et présentant des enjeux de restructuration. - un secteur UBb : zone correspondant au site dit « Sud Canal » présentant des enjeux de renouvellement urbain spécifiques. Son urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. - un secteur UBbe2 correspondant à la partie du site Sud Canal concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves <p>Une partie de la zone UB est concernée par un risque inondation. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2012.</p>	<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UB correspond à la première couronne d'urbanisation autour du centre ancien. Elle intéresse principalement une typologie de faubourg avec sur certains secteurs une réelle mixité des fonctions urbaines.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UBa qui correspond aux secteurs situés au Sud du canal et présentant des enjeux de restructuration. - un secteur UBb : zone correspondant au site dit « Sud Canal » présentant des enjeux de renouvellement urbain spécifiques. Son urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. - un secteur UBbe2 correspondant à la partie du site Sud Canal concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves - Un secteur UBbs destiné à la réalisation d'une résidence seniors au sein du site dit « Sud Canal » <p>Une partie de la zone UB est concernée par un risque inondation. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2012.</p>

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>En zone UB et en secteur UBa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB2. - les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article UB2. - les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines. - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol. - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme <p><u>De plus, en secteur UBb et UBbe2, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat 	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>En zone UB et en secteur UBa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB2. - les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article UB2. - les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines. - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol. - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme <p><u>De plus, en secteur UBb, UBbs et UBbe2, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat
ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<p>2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'installations classées soumises à déclaration, à condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants, • que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité, • qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, • qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de 	<p>2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'installations classées soumises à déclaration, à condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants, • que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité, • qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, • qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de

<p>l'urbanisation,</p> <ul style="list-style-type: none"> • que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants, • que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant. <p><u>En zone UB et en secteur UBa :</u></p> <p>- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que la surface de plancher n'excède pas 200m² • qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants, • que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité, • qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, • que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants, • que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant. <p><u>En secteur UBb et UBbe2 :</u> L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone.</p> <p>Les secteurs UBb et UBbe2 sont également concernés par un secteur de mixité sociale défini en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme et doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement.</p> <p><u>De plus en secteur UBbe2 :</u> L'urbanisation est également conditionnée au respect des dispositions du rapport hydrogéologique du 30/09/2014 du Puit des Arves figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) et de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique des périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable et des travaux de clôture du 17 octobre 1986 (pièce 6.2.b du dossier de PLU).</p>	<p>l'urbanisation,</p> <ul style="list-style-type: none"> • que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants, • que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant. <p><u>En zone UB et en secteur UBa :</u></p> <p>- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que la surface de plancher n'excède pas 200m² • qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants, • que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité, • qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, • que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants, • que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant. <p><u>En secteur UBb, UBbs et UBbe2 :</u> L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone.</p> <p>Les secteurs UBb et UBbe2 sont également concernés par un secteur de mixité sociale défini en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme et doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement.</p> <p><u>De plus en secteur UBbe2 :</u> L'urbanisation est également conditionnée au respect des dispositions du rapport hydrogéologique du 30/09/2014 du Puit des Arves figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) et de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique des périmètres de</p>
--	--

<p>2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6</p> <p>Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.</p> <p>2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7</p> <p>Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.</p>	<p>protection du captage d'alimentation en eau potable et des travaux de clôture du 17 octobre 1986 (pièce 6.2.b du dossier de PLU).</p> <p>2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6</p> <p>Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.</p> <p>2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7</p> <p>Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.</p>
<p>ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	
<p>Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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 envisagés. Un refus peut également être opposé 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.</p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur

la voie où la gêne pour la circulation est moindre.	
ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	
<p>4.1 - Eau Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>4.2 - Assainissement a) <u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.</p> <p>L'évacuation des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement est tolérée, sous réserve de l'avis des services techniques. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, l'évacuation des eaux de piscines pourra se faire par infiltration dans le sol de la propriété sans qu'elle constitue une aggravation de l'écoulement des eaux sur les fonds voisins.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de piscines, dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.</p> <p>b) <u>Eaux pluviales</u> <u>En zone UB et en secteur UBa :</u> Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.</p> <p>En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain</p>	<p>4.1 - Eau Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>4.2 - Assainissement a) <u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.</p> <p>L'évacuation des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement est tolérée, sous réserve de l'avis des services techniques. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, l'évacuation des eaux de piscines pourra se faire par infiltration dans le sol de la propriété sans qu'elle constitue une aggravation de l'écoulement des eaux sur les fonds voisins.</p> <p>L'évacuation des eaux et matières usées, y compris les eaux de piscines, dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.</p> <p>b) <u>Eaux pluviales</u> <u>En zone UB et en secteur UBa :</u> Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.</p> <p>En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être</p>

<p>approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.</p> <p><u>En secteur UBb et UBbe2</u> : Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant sous réserve que le réseau public soit de capacité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau).</p> <p>4.3 - Réseaux divers Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.</p>	<p>évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.</p> <p><u>En secteur UBb, UBbs et UBbe2</u> : Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant sous réserve que le réseau public soit de capacité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau).</p> <p>4.3 - Réseaux divers Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.</p>
<p>ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p>	
<p><i>La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.</i></p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>
<p>ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	
<p>6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés :</p> <p><u>En zone UB (hors secteur UBa) :</u> Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :</p> <p style="padding-left: 40px;">a) lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec</p>	<p>6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés :</p> <p><u>En zone UB (hors secteur UBa) :</u> Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :</p> <p style="padding-left: 40px;">a) lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec</p>

<p>les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ; b) Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 1m ; c) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.</p> <p><u>En secteur UBa :</u> Les bâtiments doivent être implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies et emprises publiques • Soit selon un recul maximum de 4 m par rapport à l'emprise de la voie <p><u>En secteurs UBb et UBbe2 :</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP. Les constructions et installations doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies et emprises publiques • Soit selon un recul minimal de 1 m par rapport à l'emprise de la voie <p><u>Dans l'ensemble de la zone,</u> les passages et cheminements piétons ne sont pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.</p> <p>6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être autorisées pour des équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6.3. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 0.5m à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.</p>	<p>les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ; b) Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 1m ; c) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.</p> <p><u>En secteur UBa :</u> Les bâtiments doivent être implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies et emprises publiques • Soit selon un recul maximum de 4 m par rapport à l'emprise de la voie <p><u>En secteurs UBb, UBbs et UBbe2 :</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP. Les constructions et installations doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies et emprises publiques • Soit selon un recul minimal de 1 m par rapport à l'emprise de la voie <p><u>Dans l'ensemble de la zone,</u> les passages et cheminements piétons ne sont pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.</p> <p>6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être autorisées pour des équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6.3. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 0.5m à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.</p>
---	---

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p>7.1 Règles générales <u>En zone UB et en secteur UBa :</u> Les bâtiments devront être édifiés sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>Les bâtiments ou parties de bâtiment non implantés en limite parcellaire doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>En secteur UBb et UBbe2 :</u> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP. Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à la limite séparative. • Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 1 mètres. <p>7.2 Cas particulier Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UFa, l'implantation d'un bâtiment sur cette limite n'est pas admise ; le retrait minimum imposé dans cette hypothèse est de 4 mètres.</p> <p>7.3. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2m à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>7.1 Règles générales <u>En zone UB et en secteur UBa :</u> Les bâtiments devront être édifiés sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>Les bâtiments ou parties de bâtiment non implantés en limite parcellaire doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>En secteur UBb, UBbs et UBbe2 :</u> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP. Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à la limite séparative. • Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 1 mètres. <p>7.2 Cas particulier Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UFa, l'implantation d'un bâtiment sur cette limite n'est pas admise ; le retrait minimum imposé dans cette hypothèse est de 4 mètres.</p> <p>7.3. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2m à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.</p>
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	
Non réglementé.	<i>Dispositions inchangées</i>

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.	<i>Dispositions inchangées</i>
ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>10.1 Conditions de mesure <i>Hauteur</i> : La hauteur est mesurée verticalement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au faîtage : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage, • A l'égout : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, • En cas de toiture terrasses : la hauteur est mesurée entre tout point des façades du sol naturel au sommet de l'acrotère. Dans la zone, la hauteur fixée au sommet de l'acrotère est la même que celle fixée à l'égout du toit. <p>10.2 Hauteur maximum <u>En zone UB (hors secteur UBa) :</u> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m au faîtage ou 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p><u>En secteur UBa :</u> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 14m au faîtage et 11 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p><u>En secteurs UBb et Ube2 :</u> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 18m au faîtage ou 16 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p>	<p>10.1 Conditions de mesure <i>Hauteur</i> : La hauteur est mesurée verticalement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au faîtage : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage, • A l'égout : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, • En cas de toiture terrasses : la hauteur est mesurée entre tout point des façades du sol naturel au sommet de l'acrotère. Dans la zone, la hauteur fixée au sommet de l'acrotère est la même que celle fixée à l'égout du toit. <p>10.2 Hauteur maximum <u>En zone UB (hors secteur UBa) :</u> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m au faîtage ou 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p><u>En secteur UBa :</u> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 14m au faîtage et 11 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p> <p><u>En secteurs UBb, UBbs et Ube2 :</u> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 18m au faîtage ou 16 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.</p>
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	
<p>Dispositions générales La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>Dispositions générales La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>

<p>Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.</p> <p>11.1. Couvertures La pente des toitures, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuile canal.</p> <p>11.2. Forme et nature des percements ou baies De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides. Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée, <u>hormis en secteur UBb et UBbe2.</u></p> <p>11.3. Façades Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.</p> <p>Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.</p>	<p>Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.</p> <p>11.1. Couvertures La pente des toitures, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuile canal.</p> <p>11.2. Forme et nature des percements ou baies De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides. Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée, <u>hormis en secteur UBb et UBbe2.</u></p> <p>11.3. Façades Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.</p> <p>Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.</p>
--	--

<p>Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade représentant un intérêt architectural ou patrimonial ne doit être détruite ou recouverte.</p> <p>Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.</p> <p><u>Façades commerciales</u> On entend par façade commerciale tout aménagement établi dans un but commercial ou de service public et entraînant la modification du gros œuvre.</p> <p>Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter de saillies sur le domaine public.</p> <p>11.4. Traitement des clôtures <u>En zone UB et en secteur UBa</u> : Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.</p> <p><u>En secteur UBb et UBbe2</u> : Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m et devront permettre le libre écoulement des eaux.</p>	<p>Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade représentant un intérêt architectural ou patrimonial ne doit être détruite ou recouverte.</p> <p>Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.</p> <p><u>Façades commerciales</u> On entend par façade commerciale tout aménagement établi dans un but commercial ou de service public et entraînant la modification du gros œuvre.</p> <p>Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter de saillies sur le domaine public.</p> <p>11.4. Traitement des clôtures <u>En zone UB et en secteur UBa</u> : Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.</p> <p><u>En secteur UBb, UBbs et UBbe2</u> : Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m et devront permettre le libre écoulement des eaux.</p>
<p><i>ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</i></p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.</p> <p>12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement</p> <p><u>12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places</u></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.</p> <p>12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement</p> <p><u>12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places</u></p>

<p>Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5 • au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. <p>12.2. Normes de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stationnement des véhicules automobiles : <p>1. Habitat : <u>En zone UB et en secteur UBa :</u> 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.</p> <p><u>En secteur UBb et UBbe2 :</u> 1 place / 80m² de surface de plancher</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>2. Hébergement hôtelier : 1 place / chambre</p> <p>3. Bureaux : <u>En zone UB (hors secteur UBa et Ubb) :</u> 1 place / 60 m² de surface de plancher</p>	<p>Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5 • au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. <p>12.2. Normes de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stationnement des véhicules automobiles : <p>1. Habitat : <u>En zone UB et en secteur UBa :</u> 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.</p> <p><u>En secteur UBb et UBbe2 :</u> 1 place / 80m² de surface de plancher En secteur UBbs : 1 place pour 3 logements</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>2. Hébergement hôtelier : 1 place / chambre</p> <p>3. Bureaux : <u>En zone UB (hors secteur UBa et Ubb) :</u> 1 place / 60 m² de surface de plancher</p>
---	--

<p><u>En secteur UBa et UBb et UBbe2 :</u> 1 place / 30 m² de surface de plancher</p> <p>4. Commerces : 1 place/ 60 m² de surface de plancher</p> <p>5. Artisanat : 1 place/ 100 m² de surface de plancher</p> <p>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Normes de stationnement pour les cycles <u>en secteur UBb et UBbe2 :</u> <p>Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.</p> <p>Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.</p> <p>Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.</p> <p>1.Habitat : 1.5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation</p>	<p><u>En secteur UBa et UBb et UBbe2 :</u> 1 place / 30 m² de surface de plancher</p> <p><u>En secteur UBbs :</u> non règlementé</p> <p>4. Commerces : 1 place/ 60 m² de surface de plancher</p> <p>5. Artisanat : 1 place/ 100 m² de surface de plancher</p> <p>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Normes de stationnement pour les cycles <u>en secteur UBb, UBbs et UBbe2 :</u> <p>Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.</p> <p>Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.</p> <p>Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.</p> <p>1.Habitat : 1.5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation</p>
---	--

<p>2.Hébergement hôtelier : 1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier</p>	<p>2.Hébergement hôtelier : 1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier</p>
<p>ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	
<p>13.1. Dispositions générales Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p> <p>Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.</p> <p>Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.</p> <p>13.1. Espaces verts La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 10% de la superficie totale du terrain.</p> <p>13.2. Aires de stationnement Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.</p>	<p><i>Dispositions inchangées</i></p>

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
<i>La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.</i>	<i>Dispositions inchangées</i>
ARTICLE UB 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non règlementé	<i>Dispositions inchangées</i>
ARTICLE UB 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
Non règlementé	<i>Dispositions inchangées</i>

2.3.2. La correction d'une erreur matérielle au chapitre 8

Le chapitre 8 du règlement du PLU de Beaucaire concerne les dispositions particulières relatives à la mixité sociale (Article L.151-41 4° et L 151-15 du Code de l'Urbanisme), dont la Servitude de Mixité Sociale (SMS) N°1 concernant le secteur Sud Canal.

Le règlement du PLU approuvé contient une erreur dans la dénomination des SMS. En effet, les SMS 1 et 2 ont été inversées. Cette erreur de numérotation est rectifiée dans le cadre de la présente modification du PLU.

Par ailleurs, ce chapitre comprend également une erreur dans la référence à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme dont relève la SMS 1 Sud Canal. Cette erreur est également corrigée.

Les corrections apportées sont indiquées ci-après de la manière suivante :

En rouge : ajout

En jaune : suppression

Extrait du chapitre 8 du règlement du PLU en vigueur :

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface de plancher
SMS 1	Sud Farciennes	Un minimum de 80% de Logements Locatifs Sociaux	6 500 m ²

SECTEUR DE MIXITE SOCIALE DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L 151-15 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016) dispose que le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface de plancher
SMS 2	Sud Canal	Un minimum de 25% de Logements sociaux (locatif et accession)	35 000 m ²

Extrait du chapitre 8 du règlement du PLU modifié :

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface de plancher
SMS 1 2	Sud Farciennes	Un minimum de 80% de Logements Locatifs Sociaux	6 500 m ²

SECTEUR DE MIXITE SOCIALE DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L 151-15 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016) dispose que le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article ~~L.151-41 4°~~ L 151-15 du Code de l'urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface de plancher
SMS 2 1	Sud Canal	Un minimum de 25% de Logements sociaux (locatif et accession)	35 000 m ²

3. Incidences de la modification N°1 du PLU sur le bilan des surfaces

SUPERFICIES DU PLU en vigueur			
Zones	Caractères	Superficie (en ha)	% du territoire
US s	Secteur sauvegardé (hors PLU)	43,6	0,5%
UB	Première couronne d'urbanisation autour du centre ancien	10,6	0,1%
UBa	Zone de faubourg mixte	11,0	0,1%
UB b	Zone mixte d'habitat collectif et équipements	3,3	0,0%
UBbe2	Zone mixte d'habitat collectif et équipements concerné par un périmètre de protection de captage	1,2	0,0%
UC	Zone mixte d'habitat collectif et équipements	60,5	0,7%
UC a	Zone à vocation d'équipements	7,6	0,1%
UC e2	Zone concerné par un périmètre de protection de captage	3,1	0,0%
UD a	Secteur d'habitat intermédiaire ou individuel dense	37,7	0,4%
UD b	Secteur d'habitat individuel de densité moyenne	135,7	1,6%
UD br2	Secteur d'habitat individuel de densité moyenne impacté par un périmètre de protection de captage	2,4	0,0%
UD c	Secteur d'habitat individuel desservi par l'assainissement non collectif	29,9	0,3%
UD d	Secteur d'habitat individuel présentant des enjeux paysagers forts	42,6	0,5%
UD e	Secteur concerné par la présence d'activités industrielles et commerciales liées à l'agriculture	3,0	0,0%
UEa	Secteur dédié principalement aux activités classées dangereuses au sein de la zone Domitia	98,2	1,1%
UEb	Secteur dédié aux activités économiques non nuisantes au sein de la zone Domitia	25,2	0,3%
UEc	Secteur dédié à la cimenterie	36,5	0,4%
UF a	Secteur à vocation artisanale et industrielle	33,1	0,4%
UF b	Secteur à vocation de bureaux et commerces correspondant à la zone des Miliaires	23,0	0,3%
UF p	Secteur destiné aux activités industrialo-portuaires du bord du Rhône	115,8	1,3%
UF s	Zone de sécurité liée à la mise en œuvre de produits dangereux dans l'enceinte de l'usine de pâte à papier	12,4	0,1%
UR	Secteur réservé aux activités ferroviaires	8,5	0,1%
Uv	Site destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage	0,8	0,0%
Total zones U		745,5	8,6%

SUPERFICIES DU PLU APRES MODIFICATION N°1			
Zones	Caractères	Superficie (en ha)	% du territoire
US s	Secteur sauvegardé (hors PLU)	43,6	0,5%
UB	Première couronne d'urbanisation autour du centre ancien	10,6	0,1%
UBa	Zone de faubourg mixte	11,0	0,1%
UB b	Zone mixte d'habitat collectif et équipements	3,0	0,0%
UB be2	Zone mixte d'habitat collectif et équipements concerné par un périmètre de protection de captage	1,2	0,0%
UB bs	Secteur destiné à la réalisation d'une résidence seniors au sein du site dit « Sud Canal »	0,3	0,0%
UC	Zone mixte d'habitat collectif et équipements	60,5	0,7%
UC a	Zone à vocation d'équipements	7,6	0,1%
UC b		4,3	0,0%
UC e2	Zone concerné par un périmètre de protection de captage	3,1	0,0%
UD a	Secteur d'habitat intermédiaire ou individuel dense	37,7	0,4%
UD b	Secteur d'habitat individuel de densité moyenne	135,7	1,6%
UD br2	Secteur d'habitat individuel de densité moyenne impacté par un périmètre de protection de captage	2,4	0,0%
UD c	Secteur d'habitat individuel desservi par l'assainissement non collectif	29,9	0,3%
UD d	Secteur d'habitat individuel présentant des enjeux paysagers forts	42,6	0,5%
UD e	Secteur concerné par la présence d'activités industrielles et commerciales liées à l'agriculture	3,0	0,0%
UEa	Secteur dédié principalement aux activités classées dangereuses au sein de la zone Domitia	98,2	1,1%
UEb	Secteur dédié aux activités économiques non nuisantes au sein de la zone Domitia	25,2	0,3%
UEc	Secteur dédié à la cimenterie	36,5	0,4%
UF a	Secteur à vocation artisanale et industrielle	33,1	0,4%
UF b	Secteur à vocation de bureaux et commerces correspondant à la zone des Miliaires	23,0	0,3%
UF p	Secteur destiné aux activités industrialo-portuaires du bord du Rhône	115,8	1,3%
UF s	Zone de sécurité liée à la mise en œuvre de produits dangereux dans l'enceinte de l'usine de pâte à papier	12,4	0,1%
UR	Secteur réservé aux activités ferroviaires	8,5	0,1%
Uv	Site destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage	0,8	0,0%
Total zones U		749,8	8,7%

BILAN PLU EN VIGUEUR - PLU MODIFIE

4,3

SUPERFICIES DU PLU en vigueur			
Zones	Caractères	Superficie (en ha)	% du territoire
1AUa	Secteur d'urbanisation future à long terme situé au Sud du centre ville dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement des digues du Rhône et à la révision du PPRI	8,0	0,1%
1AUb	Secteur d'urbanisation future à long terme dit " des quais "	6,3	0,1%
1AUe	Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation d'activité correspondant au développement de la zone Domitia	8,2	0,1%
Total zones à urbaniser		22,6	0,3%
A	Zone agricole	5538,9	64,0%
Acae3	Secteur correspondant aux périmètres de protection des captages	397,0	4,6%
Total zones agricoles		5935,9	68,6%
N	Zone Naturelle	654,2	7,6%
Nc	Secteur correspondant à la carrière existante	234,0	2,7%
Ncae1	Secteur correspondant aux périmètres de protection des captages	145,5	1,7%
Ncae2		4,3	0,0%
Ncae4		46,5	0,5%
Ncar1		55,4	0,6%
Ncar2		24,0	0,3%
Nd	Secteur correspondant au périmètre de protection autour du cimetière	89,2	1,0%
Nf	Secteur correspondant au domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône	648,6	7,5%
NI1	Secteur à vocation de sport et loisirs dédié au golf existant	11,5	0,1%
NI2	Secteur de sports et loisirs dédié au karting existant	7,7	0,1%
NI3	Secteur de sports et loisirs verts situés au bord du Rhône au Nord du centre ville	24,6	0,3%
NI3e2	Secteur de sports et loisirs verts situés au bord du Rhône au Nord du centre ville impacté par un périmètre de protection de captage	1,2	0,0%
Npv	Secteur dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque	4,8	0,1%
Total zones naturelles		1951,5	22,5%
TOTAL GENERAL		8655,6	100,0%

SUPERFICIES DU PLU APRES MODIFICATION N°1			
Zones	Caractères	Superficie (en ha)	% du territoire
1AUa	Secteur d'urbanisation future à long terme situé au Sud du centre ville dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement des digues du Rhône et à la révision du PPRI	8,0	0,1%
1AUb	Secteur d'urbanisation future à long terme dit " des quais "	2,1	0,0%
1AUe	Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation d'activité correspondant au développement de la zone Domitia	8,2	0,1%
Total zones à urbaniser		18,4	0,2%
A	Zone agricole	5538,9	64,0%
Acae3	Secteur correspondant aux périmètres de protection des captages	397,0	4,6%
Total zones agricoles		5935,9	68,6%
N	Zone Naturelle	654,2	7,6%
Nc	Secteur correspondant à la carrière existante	234,0	2,7%
Ncae1	Secteur correspondant aux périmètres de protection des captages	145,5	1,7%
Ncae2		4,3	0,0%
Ncae4		46,5	0,5%
Ncar1		55,4	0,6%
Ncar2		24,0	0,3%
Nd	Secteur correspondant au périmètre de protection autour du cimetière	89,2	1,0%
Nf	Secteur correspondant au domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône	648,6	7,5%
NI1	Secteur à vocation de sport et loisirs dédié au golf existant	11,5	0,1%
NI2	Secteur de sports et loisirs dédié au karting existant	7,7	0,1%
NI3	Secteur de sports et loisirs verts situés au bord du Rhône au Nord du centre ville	24,6	0,3%
NI3e2	Secteur de sports et loisirs verts situés au bord du Rhône au Nord du centre ville impacté par un périmètre de protection de captage	1,2	0,0%
Npv	Secteur dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque	4,8	0,1%
Total zones naturelles		1951,5	22,5%
TOTAL GENERAL		8655,6	100,0%

BILAN PLU EN VIGUEUR - PLU MODIFIE

-4,3

0,0

0,0