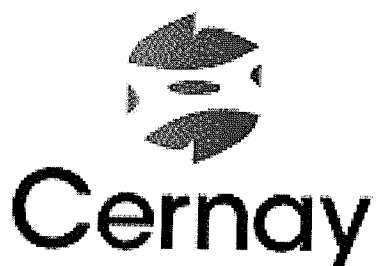


PLAN LOCAL d'URBANISME

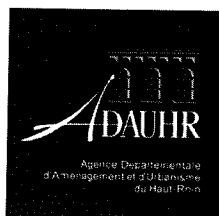
Projet arrêté



3.b – Règlement écrit

TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.
ARRÊTÉE par Délibération du Conseil Municipal
du 23 JUIN 2017

Le Maire



23 juin 2017

CHAPITRE III – ZONE UC

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UC, à moyenne densité, se caractérise par sa mixité fonctionnelle (à dominante habitat, activités, commerces, artisanales et industrielles, bâtiments publics et services).

Le secteur UCe est réservé à Emmaüs.

Le secteur UCm est réservé à l'Institut Saint-André.

Article UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour la zone UC et les secteurs UCe et UCm, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article UC2.

Sous - destination	Interdite			Sous conditions		
	UC	UCe	UCm	UC	UCe	UCm
exploitation agricole						1
exploitation forestière						
logement						
hébergement					2	3
artisanat et commerce de détail				4	5	6
restauration						
commerce de gros						
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						7
hébergement hôtelier et touristique	8					
cinéma						
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
établissements d'enseignement						
établissements de santé et d'action sociale						9
salles d'art et de spectacles						
équipements sportifs				10		11
autres équipements recevant du public						
industrie						
entrepôt					12	14
bureau					13	15
centre de congrès et d'exposition						

Article UC 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Les conditions énumérées ci-dessous renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article UC 1

- 1 : Si la sous-destination agricole constitue un accessoire des activités de l'Institut Saint André
- 2 : Si l'hébergement est lié aux activités admises sur le site (Emmaüs)
- 3 : Si l'hébergement est lié aux activités de l'Institut Saint André
- 4 : Si l'activité artisanale est compatible avec la fonction résidentielle
- 5 : Si la surface de vente n'excède pas 2500 m²
- 6 : Si la sous-destination est liée aux activités de l'Institut Saint André
- 7 : Si la sous-destination est liée aux activités de l'Institut Saint André
- 8 : L'interdiction ne s'applique qu'à l'hébergement hôtelier de plein air (camping - caravanage)
- 9 : Si la sous-destination est liée et nécessaire au fonctionnement de l'Institut Saint André
- 10 : S'il s'agit d'aires de jeux publiques telles que définies dans le glossaire
- 11 : Si les équipements sportifs sont nécessaires aux pensionnaires
- 12 : Si cette sous-destination est liée et nécessaire aux activités admises sur le site (Emmaüs)
- 13 : Si la sous-destination bureau constitue un accessoire des activités admises sur le site (Emmaüs)
- 14 : Si cette sous-destination est liée et nécessaire aux activités admises sur le site (Institut Saint André)
- 15 : Si la sous-destination bureau constitue un accessoire des activités admises sur le site (Institut Saint André)

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 3 : Hauteur des constructions

Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

- 3.1. Le nombre de niveaux des constructions est limitée à 3, combles ou attique compris, non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1mètre.
- 3.2. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder 10 mètres.
- 3.3. Toutefois les règles des articles 3.1 et 3.2. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées dans ces articles, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

- 3.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulé "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

Dans le secteur UCe

Non réglementée.

Dans le secteur UCm

Non réglementée.

Article UC 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre le(s) plan(s) de la façade du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées, ni aux piscines enterrées non couvertes.

Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés

- 4.1.** Sauf indications contraires mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Le long des chemins d'accès privés, des sentiers piétonniers et des parcs publics les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement.

Toutefois, dans les rues ou sections de rues présentant un alignement architectural des façades de constructions clairement défini, les constructions à édifier pourront s'implanter à cet alignement architectural.

- 4.2.** Les dispositions de l'article 4.1. ne sont pas applicables aux :

- outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- locaux ou aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte d'une emprise inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- carports.

- 4.3** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie ou l'emprise publique.

- 4.4** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 3,5 m² doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Dans le secteur UCe

- 4.5. Sauf indications contraires figurant sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Dans le secteur UCm

- 4.6. Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RN 66 et 25 mètres de l'axe de la route départementale.

Article UC 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées, ni aux piscines enterrées non couvertes.

5.1. Dans les quinze premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

- 5.1.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 5.1.2 Toutefois, en cas de constructions d'immeubles de logements collectifs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction à édifier.
- 5.1.3 Les constructions sur limite séparative sont autorisées dans les cas suivants :
- 5.1.3.1 en cas de projet architectural commun ;
 - 5.1.3.2 en cas d'adossement à une construction existante sur la limite séparative voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur et la longueur sur limite du bâtiment existant.

5.2. Au-delà de cette profondeur :

- 5.2.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Si la construction à édifier est un immeuble collectif de logement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 5.2.2 Des constructions pourront être implantées sur limite séparative si la hauteur sur limite séparative du bâtiment n'excède pas 3 mètres et la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments implantés sur limite séparative n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.

Quelle que soit la profondeur

- 5.3** Les dispositions des articles UC 5.1. et UC 5.2. ne sont pas applicables aux outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.
- 5.4.** Les piscines enterrées non couvertes et les carports d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés librement, quelle que soit la profondeur.
- 5.5.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative, quelle que soit la profondeur.
- 5.6** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 3,5 m² peuvent être implantés dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.
- 5.7.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 6 sont applicables.

Dans le secteur UCe

Non réglementée.

Dans le secteur UCm

Non réglementée.

Article UC 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés

- 6.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UCe

Non réglementée.

Dans le secteur UCm

Non réglementée.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm compris

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UC 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés

8.1 Les espaces verts et les plantations - La superficie du terrain restant libre après réalisation de la construction, des aires de circulation et de stationnement doit être plantée, sans que cette surface puisse être inférieure à 20 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCe

8.2. Les plantations - Les surfaces libres doivent être plantées. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige formant écran.

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins un pour quatre places de stationnement ou un arbre pour 8 places lorsque celles-ci sont implantées en vis-à-vis.

Les espaces libres - Toutes les surfaces libres devront être engazonnées et présenter des plantations d'arbres et des bosquets.

Dans le secteur UCm

Non réglementée.

STATIONNEMENT

Article UC 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

En complément de ces dispositions, en zone UC pour les logements de 2 pièces et plus, la norme minimale est de 2 places par logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés

En outre, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres s'il s'agit de desservir plus de 6 logements.

Article UC 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES -
§ 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en
page 4 et suivantes