

MODIFICATION N° 1 DU PLU D'UCCEL

Rappel du code de l'urbanisme	page 2
Exposé des motifs	page 3
les documents modifiés du PLU	page 7

Objet de la modification n° 1 :

Définition d'une zone à vocation de services médico-sociaux permettant la réalisation
d'une résidence-service de 11 logements - quartier le Pastural -

17 MARS 2014

U C E L - M O D I F I C A T I O N N ° 1 D U P L U -

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la modification n° 1
du 17 mars 2014

Le Maire

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

I.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

(...)

Article L123-13-1 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Analyse :

Le présent dossier de modification n° 1 du PLU respecte les articles L123-13 et suivants du code de l'urbanisme dans le sens où cette procédure :

Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et Développement Durables.

Ne réduit pas un espace boisé classé ni une zone naturelle et forestière ou agricole.

Ne réduit pas de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Voir exposé des motifs pages suivantes.

2 - EXPOSE DES MOTIFS

2.1 - POURQUOI UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION ?

Le plan local d'urbanisme d'Ucel a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 février 2010.

L'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) «le Sandron», situé dans un environnement à dominante résidentielle, a été classé en zone UB du PLU.

Le règlement de la zone UB autorise :

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

En revanche, le règlement de la zone UB a été rédigé pour une occupation du sol à dominante résidentielle et plusieurs articles posent problème pour le projet de construction d'une résidence-service de 11 logements.

Le projet de résidence-service se situe sur l'unité foncière du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) d'Ucel, sur la parcelle AN47, à proximité immédiate de l'EHPAD.

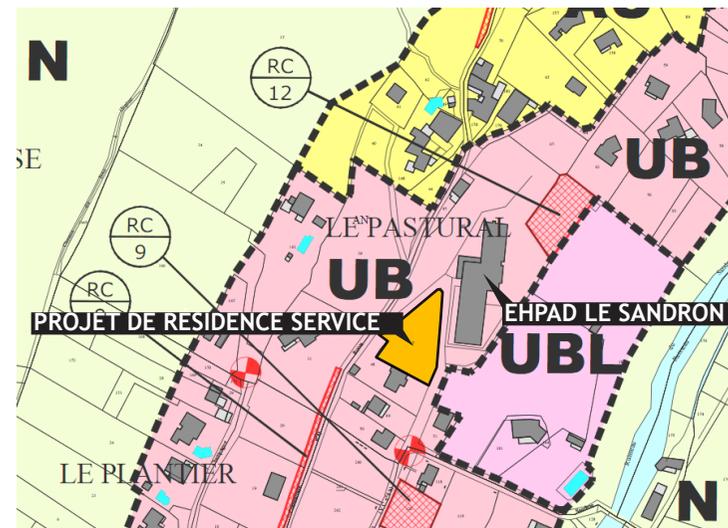
Les articles du règlement de la zone UB qui posent problème pour la réalisation de la résidence-service sont les suivants :

Article UB 10 - Hauteur : La hauteur de la construction, prise au point le plus haut du bâtiment, ne doit pas être supérieure à 10 m du terrain naturel avant travaux.

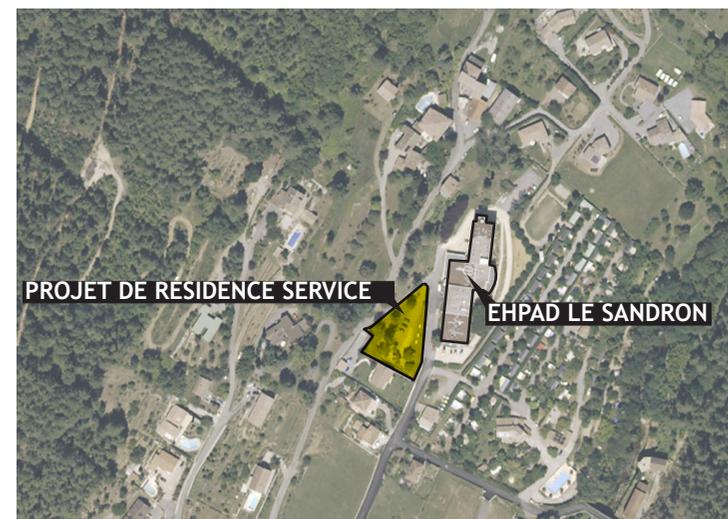
Article UB 12 - Stationnement des véhicules : (...) Pour chaque construction à usage d'habitat, deux emplacements de stationnement devront être assurés.

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS) : Le COS est fixé à 0.5

Il est donc nécessaire de modifier le PLU afin de créer un sous secteur UBs avec un règlement adapté.



Zonage du PLU approuvé le 10 février 2010



Photographie aérienne IGN -2012-

2.2 - DÉFINITION D'UN SOUS SECTEUR UBs ET SUPPRESSION EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 12

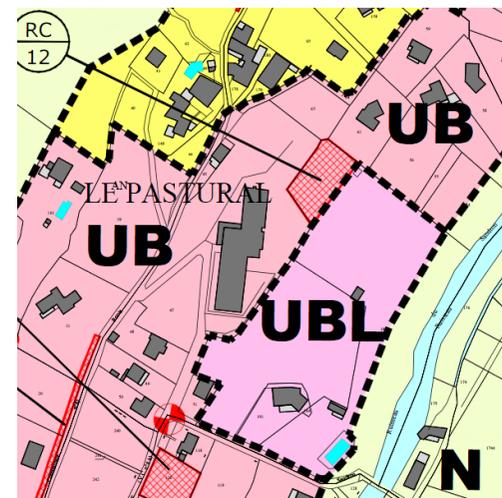
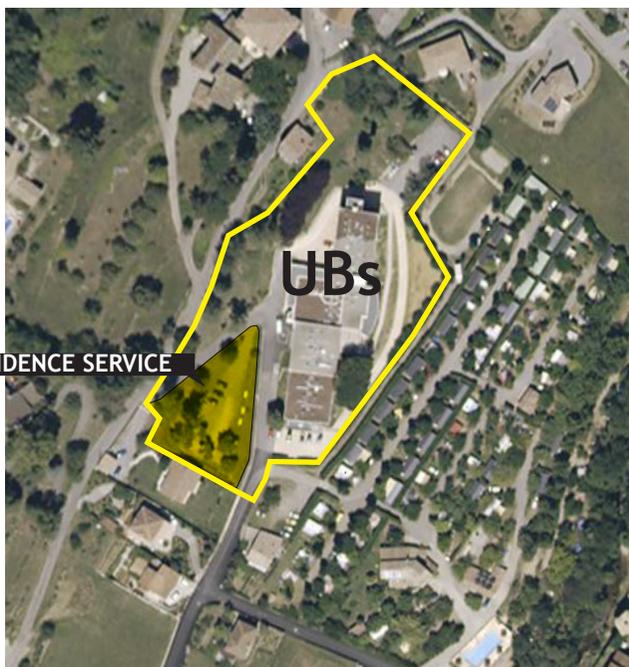
L'objet de la modification consiste à définir un sous secteur UBs sur l'emprise foncière du CCAS d'Ucel. Le sous-secteur UBs englobera l'EHPAD existant et le projet de résidence-service de 11 lots.

Les parcelles concernées sont : AN 46 et AN 47.

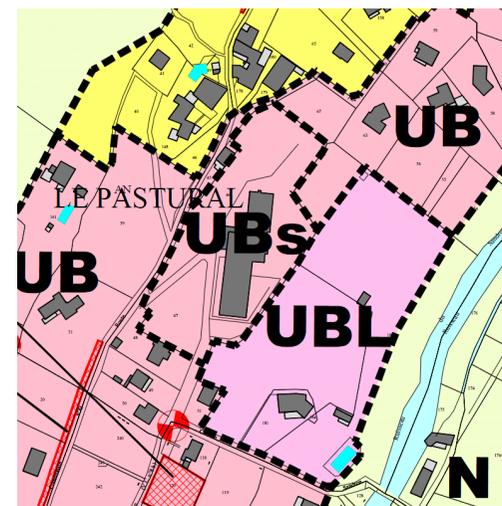
Les articles 10,12 et 14 du règlement de la zone UB pourront être complétés par un alinéa s'appliquant uniquement au sous secteur UBs. Cela permet d'éviter de créer une règle «générale» pour un projet «particulier».

La suppression de l'emplacement réservé n° 12 :

Dans le PLU approuvé en 2010, un emplacement réservé au bénéfice de la commune avait été défini. Son objet était «extension du foyer logement pour personnes âgées». Le projet se réalisant au sud de l'unité foncière, il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé n° 12.



Zonage du PLU avant modification n° 1



Zonage du PLU après modification n° 1

2.3 - LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

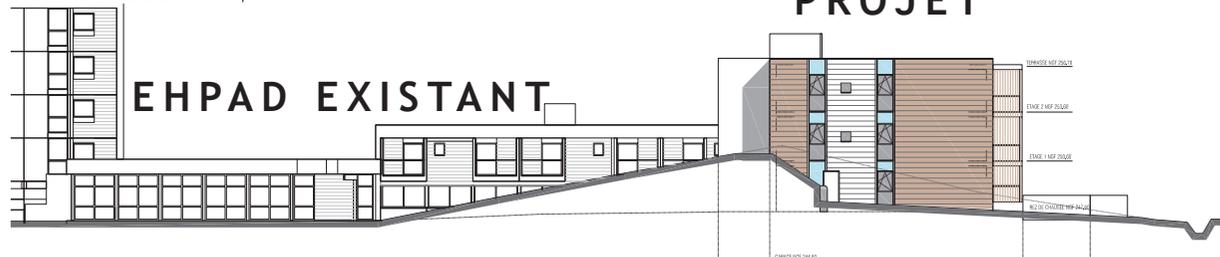
Modification de l'article UB 10 - Hauteur - :

Le projet de résidence-service de 11 logements présente un bâtiment de hauteur R+2 dépassant la hauteur actuellement autorisée par la zone UB, à savoir : 10 m du point le plus haut au sol naturel avant travaux.

Il est proposé d'autoriser une hauteur de 15 m, sur la même base de calcul, uniquement pour le secteur UBs.

Cette hauteur maximale reste en cohérence avec le bâtiment de l'EHPAD existant du Sandron (voir coupe ci contre).

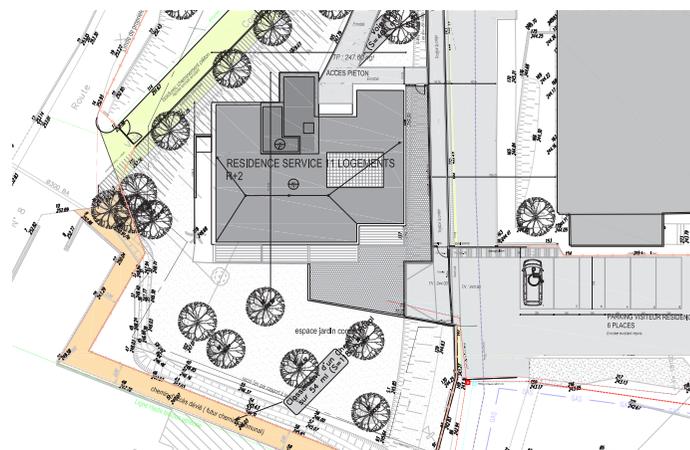
FACADE NORD - Facade sur entrée pletonne



FACADE OUEST



FACADE SUD - COUPE SUR ACCES PARKING



Illustrations : Agence Charnay

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 17 MARS 2014 - COMMUNE D'UCCEL (07)

Modification de l'article UB 12 - Stationnement - :

Le règlement actuel de la zone UB impose deux emplacements de stationnement par construction à usage d'habitat.

Il s'agit d'une règle classique pour une zone à dominante résidentielle, où la majorité des constructions sont des maisons individuelles occupées par des ménages de 2 à 4 personnes en moyenne.

Cette règle n'est toutefois pas adaptée pour un établissement de type EHPAD ou résidence-service, où les besoins ne sont pas les mêmes que pour des logements «classiques».

L'établissement actuel propose un parking sud de 15 emplacements, un parking nord de 13 emplacements et un parking visiteur de 6 emplacements. Le potentiel total est donc de 34 emplacements.

Le projet de résidence-service va engendrer la suppression du parking sud. Cette suppression sera compensée par la réalisation de 9 places de parking souterrain et la réalisation d'un deuxième parking nord de 16 emplacements (en jaune sur le croquis ci-contre).

Le potentiel total à l'issue du projet sera donc de 44 emplacements.

Par ailleurs, le parking de nord existant de 13 emplacements peut également faire l'objet de travaux d'aménagement du talus permettant d'accroître sa capacité totale.

Enfin, l'emplacement réservé n°9 (voir page 3), situé au sud du projet, pourra permettre, via le projet d'agrandissement du cimetière, de créer quelques places de stationnement supplémentaires en cas de besoin.

Dans cette logique et, étant donné que la zone UBs ne concerne que l'EHPAD existant, les parkings existants et à créer et le projet de résidence-service, il est proposé de réduire le nombre d'emplacement dans le règlement à 1 par logement à usage d'habitat pour le secteur UBs.

Ainsi, la résidence-service, qui prévoit la réalisation de 11 logements, générera un besoin de 11 places de stationnement avec le nouveau règlement. Ces places de stationnement seront réparties de la manière suivante : 9 places de parking souterrain et le reste sur l'ensemble du site (avec la compensation prévue par l'aménagement d'un nouveau parking de 16 places).



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 17 MARS 2014 -
COMMUNE D'UCCEL (07)



Illustrations : Agence Charnay

Insertion dans l'environnement proche et éloigné :

Les illustrations exposées ci-contre démontrent que les volumes s'insèrent de manière satisfaisante dans l'environnement proche (bâtiment de l'EHPAD actuel) et dans l'environnement plus éloigné (à l'échelle du quartier).



Illustrations : Agence Charnay

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 17 MARS 2014 - COMMUNE D'UCCEL (07)

Modification de l'article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol - :

Le règlement actuel de la zone UB limite le COS à 0.5.

Cette règle est cohérente pour l'ensemble de la zone UB à vocation résidentielle dite «aérée» mais devient très limitative en présence de bâtiments et de petits immeubles collectifs.

La typologie du bâtiment de l'EHPAD existant et du projet de résidence-service implique de ne pas réglementer le COS (voir plan de masse ci-contre).

Il est donc proposé de ne pas réglementer le COS pour le secteur UBs.

Cela est par ailleurs en totale cohérence avec la loi ENE (Engagement National pour l'environnement) qui prône la densité urbaine, notamment dans les zones desservies par l'assainissement collectif.

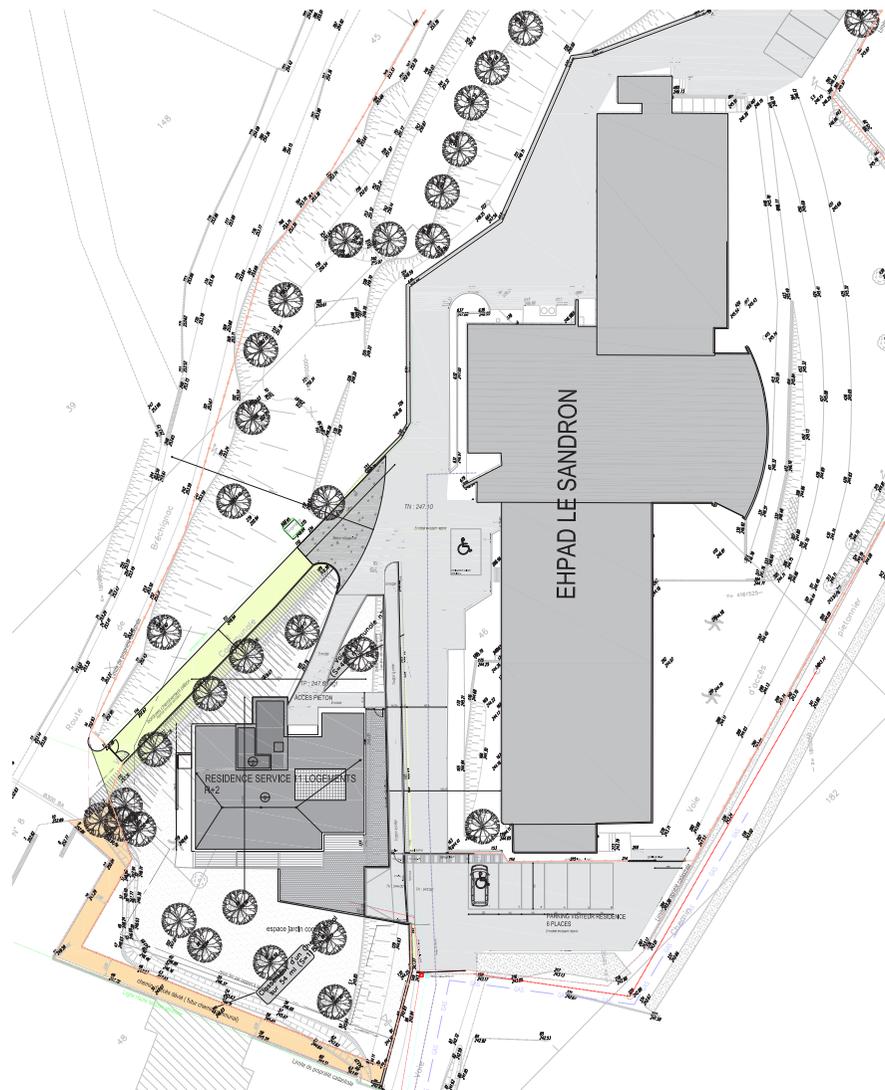


Illustration : Agence Charney

3 - LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées conformément à l'article R123-2 du code de l'urbanisme.

Ce document permet effectivement de renforcer le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du document d'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable :

Le PADD ne sera pas modifié.

Le règlement graphique (zonage) :

Le zonage est modifié :
- Création d'une zone UBs sur les parcelles AN 46 et AN 47.
- Suppression de l'emplacement réservé n° 12

Les orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement ne sont pas modifiées.

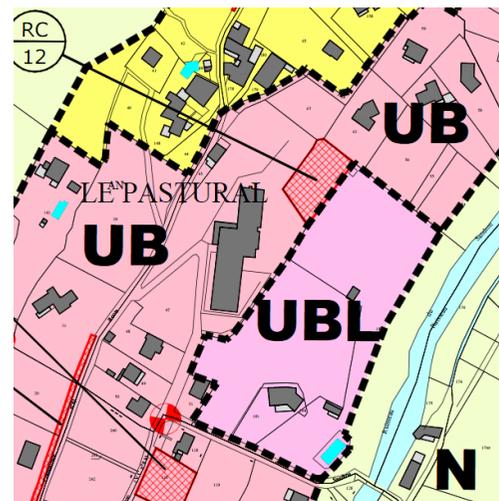
Le règlement :

Le règlement est modifié pour prendre en compte les éléments présentés dans le présent dossier de modification n° 1 du PLU.

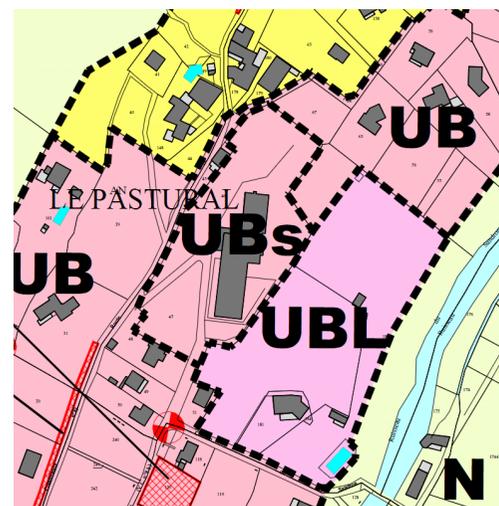
Voir annexe n° 1 pour la rédaction complète du règlement de la zone UB.

Les annexes :

L'emplacement réservé n° 12 sera supprimé.



Zonage du PLU avant modification n° 1



Zonage du PLU après modification n° 1

Zone UB

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire d'Ucel, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu.

On distingue :

Un sous secteur UBL, qui correspond aux structures d'accueil touristique existantes (campings).

Un sous secteur UBa, où les plantations sont réglementées.

Un sous secteur UBb, où les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Un sous secteur UBs, à vocation de services médico-sociaux (EHPAD et résidence-service).

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 31 mai 2006 et qui vaut servitude d'utilité publique.

La zone UB est concernée par :

- Zone fortement exposée (zone 1)
- Zone moyennement exposée (zone 2)
- Zone faiblement exposée (zone 3)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières et les stands de tir.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée (30 % de la surface hors oeuvre brute du bâtiment initial) des constructions existantes à usage industriel ou agricole, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

En zone UBL, seules les constructions nécessaires aux activités touristiques seront autorisées : Parc résidentiel de loisirs et campings.

En zone UBb, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Pour les zones situées en zone inondable :

Application du PPRi : Voir annexes du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Les autorisations de construire seront refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Pour les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif, le SPANC (Service public d'assainissement non collectif) veillera au bon fonctionnement des dispositifs existants et donnera un avis sur les dispositifs à réaliser.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux dispositions du schéma général d'assainissement.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ouvertes à la circulation.

Les constructions annexes ne respectant pas cette règle sont admises sous réserve de ne pas générer de problèmes de sécurité.

Pour la RD 578 bis, le recul devra être au minimum de 10 mètres de l'axe de la route avec le respect d'un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance des limites des voies de desserte assurant la sécurité des usagers.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur de la construction, prise au point le plus haut du bâtiment, ne devra pas être supérieure à 10 m du terrain naturel avant travaux.

Sauf disposition particulière, les murs bahuts n'excéderont pas 0,80 m, surélevés d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m.

La hauteur maximale des annexes au droit de la limite parcellaire sur laquelle elle est implantée est limitée à 3,20 mètres.

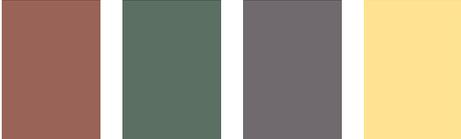
En zone UBs, la hauteur de la construction, prise au point le plus haut du bâtiment, ne devra pas être supérieure à 15 m du terrain naturel avant travaux.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain, avec un souci d'intégration des toitures.

Les installations solaires sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans la composition architecturale.



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 17 MARS 2014 - COMMUNE D'UCCEL (07)

Les teintes des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage, par rapport aux perceptions rapprochées ou lointaines.

L'enduit et la peinture extérieure seront de même ton que les bâtiments traditionnels avoisinants avec des possibilités de nuances.

Les toitures « terrasses » sont autorisées si elles font partie d'un ensemble de composition architecturale contemporaine et si elles sont entièrement végétalisées.

Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

Pour les travaux de soutènements et terrassements, les gros blocs rocheux calcaires sont interdits.

Les matériaux utilisés devront être de même teinte et couleur que le site minéral naturel.

Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) doivent être enduits.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour chaque construction à usage d'habitat, deux emplacements de stationnement devront être assurés.

En zone UBs, pour chaque construction à usage d'habitat, un emplacement de stationnement devra être assuré.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de deux cents mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences locales pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de dix logements doit être aménagé en espaces communs plantés.

En zone UBa, pour les constructions neuves à usage d'habitation, un arbre de haute tige et d'essence local doit être planté pour 100 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le COS est fixé à 0,5.

Pour la zone UBb : Non réglementé.

Pour la zone UBs : Non réglementé.