



VILLE DE GETIGNE

Plan Local d'Urbanisme
Modification N°2

Règlement

REGLEMENT

Le territoire communal comprend les zones naturelles destinées à accueillir à plus ou moins long terme des urbanisations :

Les zones 1-AU se divisent comme telles :

- La zone 1-AUa, il s'agit d'une zone destinée à accueillir des urbanisations nouvelles sous la forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation et ponctuellement d'activités. Cependant cette zone est actuellement naturelle et insuffisamment équipée, son urbanisation est donc conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à sa viabilisation. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les Orientations d'Aménagement existantes et figurants au dossier de PLU.
Elle comprend un **secteur 1AUaz** correspondant à « la ZAC multisites de Gétigné ».
- La zone 1-AUe, elle intéresse un espace naturel insuffisamment équipé. Cette zone a pour vocation d'accueillir des urbanisations nouvelles à usage d'activités tertiaires, de services, d'artisanat et de commerce (1-AUec), à vocation d'activités artisanales et industrielles (1-AUei) et la ZAC de Toutes Joies à vocation commerciales et tertiaire (1-AUez). L'aménagement de ce dernier secteur doit respecter les Orientations d'Aménagement figurant au dossier de PLU.
- La zone 1-AUl, elle intéresse un espace naturel destiné à accueillir les activités sportives, de loisirs et de détente et les équipements qui leur sont nécessaires.

En l'attente de ces urbanisations futures, le caractère naturel de la zone doit être préservé.

La zone 2-AU :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, ou non équipée. Sa vocation est d'accueillir à plus ou moins long terme des urbanisations nouvelles à vocation d'habitation (2-AUa) ou d'activités économiques (2-AUe). Son ouverture à l'urbanisation ne pourra être autorisée que sous l'initiative de la municipalité dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U. Cette urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements publics nécessaires. En l'attente de cette urbanisation future, le caractère naturel de la zone doit être préservé.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE 1AUa

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions agricoles et industrielles,
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert,
- L'ouverture de carrières et de gravière,
- Les terrains et de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la voie R.D.149 et de sa déviation, sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

2.3 - Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d'Aménagement » du présent PLU pour les secteurs où cette OA existe (voirie, espaces verts, etc.)

2.4 - Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur 1AUa. Elles ne seront également autorisées que sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus, soient prises en charge par l'aménageur,

2.5 - Les équipements d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

2.6 - Dans les programmes de logements, en opération groupée, présentant une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure ou égale à 1000 m², un pourcentage de 20% minimum du nombre total des logements devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle sera également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

Sur les routes départementales, les nouveaux accès doivent être limités et regroupés. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 10 m

Les voies en impasse, desservant au moins trois logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 - Eaux résiduaires : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Electricité - téléphone - télédiffusion :

Pour les constructions et installation nouvelles :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité.

4.5 - Déchets :

Un local ou un emplacement Déchet sera exigé dans le cadre d'opérations de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE 1AU A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe de la RD 149 ou 35 m en cas de projet urbain,
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus

peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes.

6.2 - En agglomération, toute construction doit être implantée par rapport aux différentes voies ouvertes à la circulation dans les conditions suivantes,

- à l'alignement ou à 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies de circulation existantes, à modifier ou à créer
- 35 m de l'axe de la RD 149

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le retrait devra être le même que celui du bâtiment existant.
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et/ou de distribution électrique.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et/ou de distribution électrique ne sont pas soumis aux règles suivantes.

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article 1-AUa 6

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 6 m à l'égout des toitures, pour les constructions à usage d'habitation,
- 9 m à l'égout des toitures, pour les constructions d'hébergement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale, et pour les constructions à usage d'activités,
- La hauteur des annexes ne pourra pas dépasser 3,20 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et/ou de distribution électrique, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ni aux équipements collectifs.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La prise en compte de l'environnement justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.) sous réserves d'une bonne intégration paysagères, dans le respect des dispositions énoncées à l'article 11.

11.2 - Les toitures:

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, de même que les tuiles photovoltaïques, quelque soit le type de toiture retenu par le projet.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation devront comprendre deux pentes principales de 30° maximum, couvertes de tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses pour des parties inférieures à 30% de l'emprise globale de la

construction seront acceptées pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, ainsi que pour les annexes et dépendances.

Toutefois, en cas de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles s'intègrent dans l'environnement.

11.3 - Clôtures : Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées soit :

- soit d'une haie de 1,80 m de hauteur maximum,
- soit par un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, constituée de lisses. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.
- soit par une clôture bois d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par un grillage ou par des lisses d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En limite séparative :

- soit d'une haie de 1,80 m de hauteur maximale,
- soit d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximale,
- soit par un mur de 1,80 m de hauteur maximum,
- soit par une clôture bois de 1,80 m de hauteur maximum,
- soit par des brandes de 1,80 m de hauteur maximum.

Des dispositions différentes pourront être exigées dans la mesure où le terrain d'assiette est concerné par une servitude de visibilité.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,80 m.

La constitution des clôtures ne devra pas gêner la visibilité routière.

Les matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings, béton.... doivent être enduits.

Les clôtures en plaque de béton seront interdites en façade et sur la profondeur de la marge de recul.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.1. Construction à usage d'habitation : La superficie minimale à prendre en compte étant de 25 m², il est exigé : deux places de stationnement par logement.

En lotissement ou en construction groupée de plus de trois logements, il sera créé une place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs utilisés en parking.

Pour les locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement.

12.2. - Construction à usage de bureau et de service : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour ces constructions, la place de stationnement doit aussi intégrer la marge de manœuvre soit 25 m² au total par place de stationnement.

12.3 - Constructions à usage commercial : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.4 - Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

12.5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces communs doivent être traités en espaces d'agrément plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 50m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble, 15% de la superficie de l'opération devra être traité en espaces communs d'agrément et planté.

Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un espace vert d'un seul tenant.

Le choix des essences les plus favorables fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.