



VILLE DE GETIGNE

SEPTEMBRE 2011

Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée n°2

Règlement

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES D'URBANISATION FUTURE

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 figurant au dossier de PLU
- 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 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE 1- AUE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir les activités à usage industriel tertiaires, de services, d'artisanat, de commerces, et de bureaux. Ce secteur n'est pas entièrement équipé, aussi son urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, Z.A.C., etc.), qui ne seront pas nécessairement d'un seul tenant.

On distingue plusieurs sous-secteurs :

1AUEi : activités industrielles et artisanales (dont le secteur 1AUEi soumis à la loi Barnier et pour lequel un projet urbain a été réalisé cf. *annexes du rapport de présentation*).

1AUEc : activités tertiaires, commerciales et artisanales, compatibles entre elles.

1AUE3 : secteur en extension Est de la ZA de Recouvrance.

1AUEz : ZAC de Toutes Joies réservée aux activités commerciales et tertiaires. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les Orientations d'Aménagement figurant au dossier de PLU.

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

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2 (loges de gardien en 1AUEz et évolution de l'existant)
- L'ouverture de toute carrière et gravière,
- Les terrains de camping, caravaning,
- Le stationnement de caravanes,
- en outre, en secteur 1AUEc, les entrepôts, les constructions et installations à usage industriel.
- en outre, en secteur 1AUE3, le commerce de détail, le commerce alimentaire, l'industrie lourde ainsi que les entrepôts quand ces derniers n'accompagnent pas une activité s'exerçant dans ce même secteur.
- de plus, sont interdits en secteur 1AUEz, les supports publicitaires autres que ceux dont l'emplacement et les caractéristiques respectent les dispositions des articles 1AUE2 et 1AUE11.

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

2.1 - Sont admises sous réserve dans l'ensemble des secteurs 1 AUE, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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.
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans

élévation du bâtiment principal.

- Les constructions à usage de gardiennage sont tolérées, à condition que ces constructions :
 - Soient destinées à la surveillance des activités implantées sur le terrain. Leurs occupants devront s'accommoder des nuisances éventuelles générées par les entreprises autorisées dans la zone,
 - Soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités,
 - Soient d'une superficie maximale de 30 m²,
 - Les annexes aux constructions existantes

2.2 - De plus, sont admises sous réserve en 1AUec et 1AUe3, les constructions et installations à usage artisanales, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des autres activités.

2.3 - De plus, sont admises sous réserve en 1AUe3, les activités industrielles légères sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'installations classées soumises à déclaration.

2.4 - De plus, sont admises sous réserve en 1AUez :

- les constructions et installations sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d'Aménagement » du présent PLU (voirie, espaces verts, etc.).
- les enseignes publicitaires sous réserve de ne pas être implantés le long de la RD 149, d'être localisées soit à l'intérieur du programme de la ZAC, soit, uniquement pour celles qui auront un affichage collectif, aux entrées de la ZAC.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 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.

Les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD 149. Sur les autres 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.

De plus, dans le secteur 1AUe3, aucun accès même groupé ne sera autorisé directement sur la RD 149.

3.2 - Voirie :

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

	Hors secteur 1AUez	En secteur 1AUez	
	Voie à sens unique ou double	Voie à sens unique	Voie à double sens
largeur minimale de chaussée	6 m	4 m	5 m
Largeur minimale de plateforme	10 m	Non réglementé	Non réglementé

Les voies en impasse, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

De plus, en secteur 1AUe3, aucune création de voirie ou de stationnement ne sera autorisée à moins de 20 m de l'axe de la RD 149.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. L'alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. L'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 industrielles 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 - télédistribution :

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

4.5 - Déchets :

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

La construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- 35 m de l'axe de la RD 149 et sa déviation,
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 10 m de l'alignement des autres voies, hors voies de desserte interne de ZAC (en 1AUez), sous réserve à une intersection de voie, que ce recul soit suffisant pour ne pas gêner la visibilité routière.

Hormis le long de la RD 149 et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers, 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 la construction existante,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un recul minimum d'un mètre devra être respecté,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, un recul minimum d'un mètre devra être respecté,
- Lorsque projet concerne un ouvrage de transport et/ou de distribution électrique.

ARTICLE 1AU E 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 - En secteurs 1AUei et 1AUec :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites. Toutefois, une implantation, avec mur coupe-

feu, sera autorisée sur une limite aboutissant aux voies.

7.2 - En secteur 1AUez :

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3,20 m sont autorisées en limites séparatives.

Les autres constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m par rapport à ces limites.

7.3 - En secteur 1AUe3 :

Les constructions sur des terrains donnant directement sur la RD 149, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites.

Les constructions ne se trouvant pas dans ce cas de figure doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites ou sur la limite avec réalisation d'un mur coupe-feu.

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

8.1 - En secteurs 1AUei et 1AUec :

Il est exigé pour des constructions non contiguës une distance minimum de

- 4 m entre deux constructions à usage d'activité,
- Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des annexes.

8.2 - En secteur 1AUez :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - En dehors du secteur 1AUe3 :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.2 - En secteur 1AUe3 :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de transport et/ou de distribution électrique, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, et à certains ouvrages exceptionnels tels que les clochers, et équipements collectifs.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

11.1 -Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées par :

- La simplicité et les proportions des volumes construits à intégrer dans l'environnement,
- La qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs doivent s'intégrer avec l'environnement urbain ou rural existant.

La qualité recherchée vise aussi-bien les volumes, y compris-la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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 au présent article.

11.1.1 - En secteurs 1AUei et 1AUec :

Les aires de stockage entre les constructions et la RD 149 ou la RD 762 sont interdites. Les aires de stationnement et espaces verts y sont autorisés.

11.1.2 - En secteur 1AUe3 :

Les aires de stockage entre les constructions et la RD 149 sont interdites. Les aires de stationnement y sont autorisées à partir de 20 m de l'axe de la RD 149.

Les espaces verts sont autorisés dans toute la marge de recul de la RD 149.

11.1.3 - En outre, en secteur 1AUez :

Les zones de stockage et de dépôts doivent être intégrées dans le plan de paysagement du projet auquel elles se rattachent.

Les enseignes publicitaires individuelles, lorsqu'elles seront implantées en façade, seront intégrées aux volumes des bâtis autorisés.

Les enseignes, collectives ou non, sous forme de totems, ne dépasseront pas une hauteur de 3 mètres.

L'affichage publicitaire temporaire lié à des démarches promotionnelles devra être regroupé entre les diverses enseignes autorisées dans la zone sur un panneau localisé à l'entrée de la ZAC et dont la hauteur ne dépassera pas 1.50 m.

11.2 - Les façades :**11.2.1 - En secteurs 1AUei, 1AUec et 1Aue3 :**

- L'ensemble des façades de chaque construction, devra présenter une homogénéité de teinte et de matériaux. La façade principale, de par son effet vitrine pourra présenter un aspect différent.
- La teinte des bardages et enduits : teintes qui s'intègrent à l'environnement.
- Les façades des bâtiments vues depuis la RD 149, la RD 762, devront être traitées comme les façades principales.
- Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

11.2.2 - En outre, en secteur 1AUez :

- La qualité architecturale des constructions sera recherchée pour toutes les façades y compris pour les pignons et / ou les façades arrières.
- La tenue générale : les effets de découpe doivent être évités en façade.

11.2.3 - En outre, en secteur 1Aue3 :

- Les enseignes des entreprises devront être intégrées au volume de leur bâtiment d'activité.

11.3 - Les clôtures :

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

11.3.1 - En secteurs 1AUei, 1AUec et 1Aue3 :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, elles ne pourront excéder 2 m. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures édifiées à partir de parpaings ou tout autre élément de maçonnerie devront être enduites.

Les clôtures éventuelles, visibles de la RD 149, de la RD 762, seront constituées de grilles ou grillages peints ou galvanisés.

11.3.2 - En secteur 1AUez :

- Les grilles et grillages de type treillis soudé seront autorisés pour des raisons de sécurité, sous réserve d'être d'une hauteur maximale de 2,50 m, notamment lorsque la clôture enclot une aire de stockage (surface de vente comprise).
- Les murs et murets sont autorisés sous réserve d'être d'une hauteur maximale de 1,00 m, et de ne pas enclotter en totalité un lot ou une parcelle dans l'opération.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

A l'échelle de l'ensemble d'un parc de stationnement, il convient de

compter 25 m² pour une place, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans la mesure où, sur un projet d'ensemble, un taux de foisonnement peut être démontré entre différentes catégories mentionnées ci-après, le nombre de places de stationnement exigé pourra être diminué d'autant.

Il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de gardiennage en secteur : Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.1 - Constructions à usage de bureau :

En zone 1AUei et 1AUec : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre avec un minimum d'une place.

En zone 1AUez : une place de stationnement par fraction de 25 m² de surface de plancher hors œuvre.

12.2 - Constructions à usage commercial alimentaire :

1 place par 15 m² de surface de vente quelque soit la surface de vente totale du commerce.

12.4 - Constructions à usage commercial non alimentaire jusqu'à 500 m² de surface de vente :

1 place par 25 m² de surface de vente.

12.5 - Constructions à usage commercial non alimentaire de plus de 500 m² de surface de vente :

12.5.1 - En dehors du secteur 1AUez :

7 places de stationnement par 100 m² de surface de vente bâtie et une place supplémentaire par 500 m² de surface de vente non bâtie.

12.5.2 - En secteur 1AUez :

1 place par 25 m² de surface de vente.

12.6 - Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

12.7 - Constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

En outre, en secteur 1AUez : le stationnement et les manœuvres des poids lourds doivent être assurés dans l'enceinte de l'entreprise.

12.8 - Etablissements divers

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

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

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - En secteurs 1AUei, 1AUec et 1AUe3 :

Les surfaces non construites ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées, devront être plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En particulier, les aires de stationnement supérieures à 10 places devront être plantées d'arbres à haute tige d'essence locale et à raison d'un arbre pour 4 places. Pour des raisons de conception des projets d'aménagement, les arbres à planter ne seront pas obligatoirement plantés régulièrement toutes les 4 places mais pourront être regroupés en bosquets.

Les espaces boisés classés inscrits au plan pour constituer un espace tampon entre la zone d'activités et des zones d'habitat, doivent être plantés si ce n'est pas déjà le cas.

La composition végétale des espaces verts décrits à l'article 11 alinéa 11.3 comme la composition des haies en limite de propriété s'efforceront d'utiliser une majorité de végétaux (70 %) parmi la liste des essences figurant en annexe de ce règlement.

13.2 -En secteur 1AUez :

13.2.1. Surfaces de stationnement :

- Les surfaces de stationnement devront être plantées d'arbres à grand développement selon la palette végétale jointe en annexe.
- Afin d'assurer une continuité de traitement paysager avec le site de la Garenne Lemot et les aménagements du secteur tertiaire, les arbres ne devront pas être plantés en alignement mais par bosquet.
- Les surfaces réservées à la plantation des arbres ne devront pas être des surfaces résiduelles du tracé des stationnements mais de véritables emprises végétales au cœur du parking. Il sera donc réservé au minimum l'équivalent d'une place de parking pour la plantation des arbres.
- Il sera planté 1 arbre pour 5 places de stationnement.

13.2.2. Abords des voies publiques :

Toute lisière entre zone de stationnement et voirie structurante sera constituée d'une bande plantée d'au moins 1m50.

13.2.3. Espaces verts de valorisation des bâtiments :

Le pied des bâtiments et les espaces interstitiels entre les plots devront faire l'objet d'un traitement paysager simple sous forme de plantation de massif et d'engazonnements. Ceux ci comporteront une base identique à la palette retenue pour le parking.

13.2.4. Espaces arrière en limite avec la voie de contournement :

La zone non constructible au delà de la voirie de desserte des arrières des commerces sera traitée par un boisement dense. Les plantations existantes en limite de ZAC seront conservées, l'espace sera engazonné et planté à raison de 1 arbre par tranche de 20m².

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU E 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.