



VILLE DE GETIGNE

SEPTEMBRE 2016

Plan Local d'Urbanisme

Suite à la Modification Simplifiée n°3

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	31
CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	40
TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES D'URBANISATION FUTURE	47
CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA	49
CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUaz	57
CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	63
CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL	73
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	78
TITRE IV --DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	83
TITRE IV --DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	91
ANNEXES	101

CHAPITRE 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL

CARACTERE DE LA ZONE 1- AUL

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de détente et les équipements qui leur sont nécessaires.

Il s'agit des secteurs de Terbin, La Goisloterie , soumis à des risques d'inondation.

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

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions et installations nouvelles en zone inondable figurant aux documents graphiques, excepté celles mentionnées à l'article 2,
- Les constructions agricoles et industrielles,
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert,
- L'ouverture de carrières et de gravière,
- Les nouveaux terrains et de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
-

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

Sont admises, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement:

- Toute construction et installation en zone inondable figurant aux documents graphiques ne sera autorisée que sous réserve de respecter la réglementation afférente au Plan de Prévention des Risques d'Inondations en vigueur.
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures ; pour les constructions existantes situées au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, les travaux de mise en conformité sanitaire sont autorisés,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité,
- les équipements sportifs, culturels et de loisirs,
- les vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sport ou de loisirs existant à la date de publication du présent document,

- l'extension mesurée des campings et caravanages existants non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente (y compris les aires de stationnement nécessaires),
- s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements sportifs, de loisirs, campings et caravanages, le logement du gardien. Dans ce cas, le logement comportera un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- les abris strictement nécessaires aux pompages d'eau,
- les changements de destination des constructions existantes destinés au fonctionnement des activités nautiques,
- pour les constructions régulièrement autorisées implantées antérieurement à la publication du présent document, un seul accroissement de l'emprise au sol pourra être autorisé dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 40 m² en vue de l'édification de locaux annexes ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 25 m².
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti, archéologique ou paysager, référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 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 ~~être~~ refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera 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 : 8 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article 1-1AUL sont interdits.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées :

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 sont interdite.

En l'absence du réseau, le choix et l'implantation des dispositifs d'assainissement non collectif des eaux usées domestiques et résiduares liées aux activités feront l'objet d'une étude faisabilité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - 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.

4.3 - Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE 1AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES

Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L. 123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de superficie minimale des terrains constructibles. Cet article 5, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les nouvelles constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD hors agglomération,
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des autres voies.
- Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension de constructions existantes qui pourront être édifiées à l'intérieur de ces marges de recul, à condition que ce soit pour respecter un alignement avec les constructions existantes, ni aux ouvrages de transport et/ou de distribution électrique.

ARTICLE 1AUL 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.

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimale de 3 m .

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 40 %.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale sera de 6,00 m à l'égout du toit.

Pour les annexes aux constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée sera de 3,20 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions et leurs annexes 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.

En zone inondable, les murs pleins de clôtures sont limités à une hauteur de 50 cm.

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

ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

En zone inondable, les aires de stationnement doivent être perméables.

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 2 places.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou paysager identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Suite à la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové, l'article L.123-1-5 dans sa nouvelle rédaction supprime la notion de coefficient d'occupation des sols superficie minimale des terrains constructibles. L'article 14, non applicable à toutes les demandes de permis et déclarations préalables depuis la publication de la loi est donc supprimé.