



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 UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir les activités à usage d'industrie, d'artisanat. Les équipements d'infrastructure existent.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur UE1, en bordure de Moine, au lieu-dit Le Gaudu. Dans le site des anciennes carrières, il est destiné aux activités de contrôle et de surveillance relative à l'ancienne activité d'extraction et d'exploitation du minerai.
- Le sous-secteur UE2, en haut du coteau de la vallée de La Moine, au lieu-dit l'Escarpière. Les équipements existants autorisent l'accueil d'activités « lourdes », de type industrielles. Ce sous-secteur pourra autoriser le développement d'un projet éolien.
- Le sous-secteur UE3, soumis à la loi Barnier et pour lequel des préconisations architecturales et paysagères sont édictées dans l'article 11.
- Le sous-secteur UEc, sur une partie du parc d'activités du Fief du Parc, où la vocation commerciale est particulièrement à préserver.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites dans l'ensemble de la zone UE les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerces, sauf celles précisées à l'article 2,
- L'ouverture de toute carrière et gravière,
- Les terrains de camping, caravaning,
- Le stationnement de caravanes,

1.2 En outre, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanale en secteur UE2
- les constructions non liées aux activités autorisées, en secteur UE1.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2.1 - Sont admises sous réserve dans l'ensemble de la zone UE les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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

 - Les extensions d'activités commerciales présentes à la date d'approbation du PLU,

 - tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (isolé ou au sein d'un village), archéologique ou paysager (haie, mare, plan d'eau, zone humide) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Sont admises sous réserve en UE1 :

- Toutes constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de contrôle et de surveillance des anciennes carrières de l'Ecarpière, et leurs annexes.
- Toutes constructions et installations à usage d'équipement d'intérêt collectif ou public.

2.3 - Sont admises sous réserve en UEc :

- Les constructions et installations de commerces à l'exception des commerces de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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.

Sont interdites les constructions qui auraient pour accès direct que la RD

149.

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.

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 : 7 m
- largeur minimale de plate-forme : 10 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 UE 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.

En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soit conforme aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux usées résiduaires : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités 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 serait nécessaire.

En l'attente de réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve que le choix et l'implantation des ouvrages fassent l'objet d'une étude de faisabilité et soit conforme aux exigences en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, la construction devra être alors raccordable directement au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

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 UE 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 UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages de transport et/ou de distribution électrique ne sont pas soumis aux règles des articles 6.2 et 6.3.

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).

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 – Zone UE du Fief du Parc et de Recouvrance et UE 3:

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 149,
- 25m par rapport à l'axe des autres RD,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

6.3 – Secteurs UE 1 et UE 2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies dans les conditions minimales suivantes :

- 25 m de l'axe de la RD 60,

- 10 m de l'alignement des autres voies sous réserve à une intersection de voie, que ce recul soit suffisant pour ne pas gêner la visibilité routière et des voies à créer.
- Ce cas ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont édifiées à l'intérieur de ces marges de recul à condition que ce soit pour respecter un alignement avec les constructions existantes.

ARTICLE UE 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 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.

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

Il est exigé pour des constructions non contiguës une distance minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des annexes.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,80.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURE

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées. 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 à l'article 11.

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.

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

En outre, en UE2 : Dans le cas d'un réaménagement du site existant comme de l'autorisation d'activités ou constructions nouvelles, il sera exigé un traitement paysager spécifique destiné à faire fonction de « barrière visuelle » ainsi qu'un traitement « coloristique » respectueux des nuances colorées actuellement observables sur le coteau, ceci afin de minimiser l'impact visuel des constructions existantes et à venir éventuellement.

En outre, en UE 3 : 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.

Les façades des bâtiments vues depuis la RD 149 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.

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

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 - Constructions à usage de gardiennage : Deux garages ou places de stationnement par logement au minimum.

12.2 - Constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher hors oeuvre.

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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 le cas.

Les parkings seront plantés d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnements.

En UE 3, la composition végétale des espaces verts comme celle des haies en limite de propriété s'efforceront à utiliser une majorité de végétaux (70 %) parmi la liste des essences figurant en annexes de ce règlement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou bâti identifiée 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 D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT 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.